



## PIANO URBANISTICO GENERALE

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

## D.N - DISCIPLINA NORMATIVA

### UFFICIO DI PIANO

RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI PIANO  
**ING. FAUSTO ARMANI**

CONTRIBUTI  
**ARCH. FEDERICA VEZZANI**  
**GEOM. VALENTINA POLETTI**

**UFFICIO QUALITA' URBANA**  
**UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**  
**UFFICIO AMMINISTRATIVO LEGALE**  
**UFFICIO LAVORI PUBBLICI**

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
**DOTT. STEFANO GANDELLINI**

### CONTRIBUTI SPECIALISTICI

**ARCH. MARIALUISA GOZZI**  
DISCIPLINA E COORDINAMENTO

**ARCH. FABIO CECI**  
**ARCH. MARTINA ZUCCONI**  
**ARCH. ANNA MARGINI**  
SUPPORTO ALLA STRATEGIA E VALUTAZIONE  
DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

**DOTT. PROF. FRANCO MOSCONI** SISTEMA ECONOMICO

**DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA (DIDA)**  
**DELL'UNIVERSITA' DI FIRENZE** SISTEMA STORICO

**POLINOMIA srl** SISTEMA VIABILISTICO

**DOTT. GEOL. GIAN PIETRO MAZZETTI (CENTROGEO SURVEY)**  
SISTEMA GEOLOGICO-SISMICO E IDRAULICO

**DOTT.SSA BARBARA SASSI (ARCHEOSISTEMI S.C.)**  
SISTEMA ARCHEOLOGICO

**DIPARTIMENTO DI SCIENZE AGROALIMENTARI (DISTAL)**  
**DELL'UNIVERSITA' DI BOLOGNA** SISTEMA ECOLOGICO

Il Piano Urbanistico Comunale (PUG) ha l'obbligo di dedicare tutte le proprie attenzioni, scelte e strumenti al sistema insediativo esistente, alla struttura demografica e sociale in rapida evoluzione, alla morfologia e all'ambiente della città costruita, e al vasto e complesso ambito delle porzioni di territorio "compromessi" dall'urbanizzazione, da ri-pensare e ri-disegnare integralmente.

Del. G.R. 22.11.2019 n. 2135

## Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, CONTENUTI, ELABORATI E DEFINIZIONI .....	5
Art.1.1 – Finalità delle norme del PUG.....	5
Art.1.2 -Elaborati costitutivi .....	6
Art. 1.3 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie .....	9
Art. 1.4 - Articolazione degli interventi .....	10
Art. 1.5 - Interventi ordinari.....	10
Art. 1.6 - Interventi complessi .....	11
Art. 1.7 – Modalità di applicazione della perequazione urbanistica.....	11
Art. 1.8 - Requisiti Prestazionali e indicazioni applicative .....	12
Art. 1.9 – Incentivi Urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana .....	12
Art. 1.10 – Il contenimento del consumo di suolo .....	13
Art. 1.11 – Entrata in vigore del PUG .....	13
Art. 1.12 – Definizione degli usi degli immobili.....	13
Art. 1.13 - Definizioni e tipi d'intervento.....	13
TITOLO II – TUTELA DEL SISTEMA ARCHEOLOGICO .....	15
Art. 2.1 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio .....	15
TITOLO III - TUTELA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....	17
Art. 3.1 – Definizione e articolazione del sistema insediativo storico .....	17
Art. 3.2 – Destinazioni d'uso delle Unità minime d'intervento (UMI).....	17
Art. 3.3 - Unità minime di intervento (UMI) e Categorie di intervento .....	19
Art. 3.4 - Demolizione di soprastrutture di epoca recente .....	19
Art. 3.5 – Centro Storico .....	19
Art. 3.5.1 – Interventi in Centro Storico.....	19
Art. 3.5.2 - Limiti volumetrici in Centro Storico.....	20
Art. 3.6 – Edifici di valore storico-architettonico, storico-culturale e testimoniale e spazi di pertinenza esterni al Centro Storico .....	20
Art. 3.7 - Strutture insediative territoriali storiche non urbane .....	21
Art. 3.8 - Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche .....	21
TITOLO IV - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	23
Art. 4.1 - Cessione di Aree per le dotazioni territoriali .....	23
Art. 4.2 – Utilizzazioni provvisorie .....	24
CAPO 1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1).....	25
Art. 4.3 - Definizione e disposizioni generali .....	25
Art. 4.4 - Infrastrutture per la mobilità veicolare .....	25
Art. 4.5 - Infrastrutture per la mobilità ciclo-pedonale.....	26

Art. 4.6 - Attrezzature e impianti tecnologici .....	26
Art. 4.7 - Parcheggi pubblici .....	26
Art. 4.8 - Parcheggi di pertinenza.....	27
Art. 4.9 - Aree per impianti di distribuzione carburanti .....	27
Art. 4.10 - Rete di distribuzione del Gas Metano.....	28
CAPO 2 – Attrezzature e spazi collettivi (U2).....	29
Art.4.11 - Definizione e disposizioni generali.....	29
Art.4.12 – Attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	29
Art.4.13 – Attrezzature per verde pubblico .....	30
Art.4.14 – Attrezzature per lo sport e il tempo libero di uso pubblico in territorio rurale.....	30
Art.4.15 – Attrezzature destinate alle popolazioni nomadi in territorio rurale.....	32
Art. 4.16 – Politiche pubbliche per la casa .....	32
TITOLO V - INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO PER IL RIUSO E LA RIGENERAZIONE URBANA .....	34
Art. 5.1 – Obiettivi della pianificazione .....	34
CAPO 1 – Tessuti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali .....	34
Art. 5.2 Articolazione dei Tessuti prevalentemente residenziali e disposizioni .....	34
CAPO 2 – Tessuti Urbani Consolidati prevalentemente produttivi .....	38
Art. 5.3 – Articolazione dei Tessuti prevalentemente produttivi e disposizioni .....	38
TITOLO VI - INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.....	46
Art. 6.1 – Disposizioni generali in territorio rurale .....	46
Art. 6.2 - Zone ad alta vocazione produttiva agricola (E1) - Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale (E2) – Zone agricole di tutela naturalistica (E3) .....	47
Art. 6.2.1 - Usi ammessi nel territorio rurale per interventi di nuova costruzione.....	48
Art. 6.2.2 - Parametri edilizi e urbanistici per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate, alle serre e per infrastrutture tecniche .....	50
Art. 6.2.3 - Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliamento adibiti ad allevamenti.....	51
Art. 6.2.4 - Strutture per l'allevamento, l'addestramento e la pensione di animali da affezione... ..	51
Art. 6.2.5 - Caseifici .....	52
Art. 6.2.6 - Centri Macchine Agricole .....	53
Art. 6.2.7 - Serre.....	53
Art. 6.2.8 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo .....	54
Art. 6.2.9 - Aziende esistenti per la lavorazione dei prodotti vitivinicoli.....	54
Art. 6.2.10 - Macelli .....	55
Art.6.3 - Viabilità storica .....	55
Art. 6.4 – Zone agricole ricomprese nelle Strutture insediative territoriali storiche non urbane .....	56
Art. 6.5 - Dossi di pianura e sistema dei paleoalvei .....	57
Art. 6.6 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	57

Art. 6.7 - Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua.....	58
Art. 6.8 - Sistema delle aree forestali e boschive .....	58
Art 6.9 – Aree di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione .....	59
TITOLO VII – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI NON CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA .....	60
Art. 7.1 Disposizioni generali per il recupero degli edifici con origine rurale e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola .....	60
Art.7.2 - Edifici residenziali in territorio agricolo.....	62
Art.7.3 - Edifici produttivi in territorio agricolo .....	63
Art.7.4 - Attività estrattive (PAE) .....	64
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E ECOLOGICO AMBIENTALE .....	65
Art. 8.1 - Mitigazione degli impatti .....	65
Art. 8.2 - Riduzione dei rischi sismico, idraulico e delle emissioni di gas dal sottosuolo .....	65
Art. 8.3 - Potenziamento della permeabilità dei suoli e mitigazione dell'isola di calore .....	70
Art. 8.4 - Contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili .....	71
Art. 8.5 - Contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso .....	71
Art. 8.6 - Misure per la bonifica dei siti contaminati .....	71
Art. 8.7 - Depuratore e rete fognaria.....	71
TITOLO IX - RETE ECOLOGICA LOCALE (REL) .....	73
Art. 9.1 - Articolazione, contenuti e disposizioni generali .....	73
Art. 9.2 - Aree di riequilibrio ecologico (ARE).....	75
Art.9.3 – Ambito della Campagna Parco .....	76
Art.9.4 – Area ecologica dei cavi Naviglio e Tresinaro .....	76

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, CONTENUTI, ELABORATI E DEFINIZIONI**

### **Art.1.1 – Finalità delle norme del PUG**

1. Le presenti “Disposizioni normative”, sono elaborate ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n.24/2017 e s.m.i. (di seguito LUR) in coerenza con le risultanze delle analisi della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), e hanno vigore a tempo indeterminato.
2. Le trasformazioni ammesse dalle presenti Norme devono attenersi al rispetto dei contenuti del Regolamento Edilizio Comunale, e di tutti Regolamenti comunali specifici vigenti.
3. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela di cui alla tavola dei Vincoli e alla relativa Scheda dei Vincoli o comunque da norme sovraordinate vigenti prevalgono sempre sulle presenti norme.
4. A decorrere dalla data di approvazione del PUG, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
5. Le presenti Norme quindi assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo **art. 1.3**.
6. Le rappresentazioni cartografiche del Piano hanno valore ideogrammatico quando sono riferite ai contenuti strategici dello stesso, come stabilito dall'art. 24 della LUR.
7. Gli strumenti di attuazione del Piano possono precisare le rappresentazioni ideogrammatiche di cui sopra, per portarle a coincidere con lo stato dei luoghi in relazione alle finalità dell'intervento. Le predette precisazioni, non costituendo difformità tra lo strumento di attuazione e il presente Piano, non costituiscono variante allo stesso.
8. Non sono inoltre considerate varianti al PUG:
  - le modifiche derivanti da disposizioni legislative immediatamente cogenti conseguenti a leggi, atti di indirizzo, norme della pianificazione sovraordinata e di settore, ecc. intervenute dopo l'approvazione del PUG;
  - la lieve rettifica delle perimetrazioni dei tessuti a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate a effettuare gli interventi;
  - le modifiche derivanti dall'attuazione di strumenti attuativi o dalla loro decadenza;
  - la modifica dei tracciati delle reti infrastrutturali;
  - l'aggiornamento dei “Requisiti Prestazionali” e dei corrispondenti “Indicatori” contenuti nella Valsat, a seguito di approfondimenti legati alla gestione del PUG, da effettuare tramite delibera consigliare;
  - l'aggiornamento della “Tavola dei Vincoli” e delle tavole del Quadro Conoscitivo: tali modifiche avvengono con deliberazione consigliare senza che ciò costituisca variante al Piano in quanto trattasi di riconoscimenti di stati di fatto; in sede di tali aggiornamenti vengono rettificate graficamente le relative tavole.
9. Possono avere valore ed effetto di variante al Piano i seguenti procedimenti:
  - stipula di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 come specificato dall'art. 60 della LUR;
  - approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale e comunale mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LUR;
  - approvazione del progetto definitivo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati e altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LUR e dell'art. 8 del DPR 160/2010;
  - localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla specifica legislazione regionale e nazionale vigente.

10. In particolare per gli interventi assoggettati all'art.53 della LUR, individuati nelle tavole del PUG con apposito perimetro e identificazione numerica, fanno fede gli indici edilizi, le prescrizioni e tutto quanto definito in sede di Conferenza dei Servizi.
11. Le varianti generali al Piano si approvano con il procedimento di cui agli artt. 44 e seguenti della LUR.

### Art.1.2 - Elaborati costitutivi

QUADRO CONOSCITIVO RELAZIONI	
QC.R1	Ambiente e Paesaggio Allegato: Studio di analisi degli aspetti idrologici e idraulici
QC.R2	Territorio e Pianificazione
QC.R3	Analisi sulla dinamica demografica e socio-economica: La Città di Correggio e il suo tessuto economico
QC.R4 S.6	Sistema della mobilità – Mobilità e spazi pubblici nel PUG di Correggio: Analisi e Strategie con Allegato: modello di traffico
QC R5	Relazione Potenzialità Archeologiche del territorio
QC R6.1	Rassegna cartografica e fotografica – La città storica: trasformazioni e rappresentazioni cartografiche
QC R6.2	Relazione Storica – Lo spazio della città storica e alcune aree afferenti: tipologia, uso e permeabilità del suolo
QC R6.3	Relazione Storica descrittiva, metadattazione e specifiche di contenuto – La trasformazione della parcellizzazione fondiaria del Centro Storico e lo stato dei luoghi alla metà dell'ottocento
QC R6.4	Relazione Storica – Riflessioni conclusive
QC R7	Relazione caratterizzazione geologico-sismica e ambientale Allegato: Indagini geognostiche e geofisiche
QC R8	Relazione CLE "Condizione Limite per l'Emergenza"
QUADRO CONOSCITIVO CARTOGRAFIA	
SISTEMA AMBIENTALE (A)	
QC A1.1	Uso reale del suolo
QC A1-2a	Uso reale del suolo al 1853
QC A1-2b	Uso reale del suolo al 1954
QC A1-2c	Uso reale del suolo al 1976
QC A1-2d	Uso reale del suolo al 1994
QC A1-2e	Uso reale del suolo al 2008
QC A1-2f	Uso reale del suolo al 2017
QC A2	Elementi per la rete ecologica
QC A2.1	Classi di impermeabilità dei suoli
QC A2.2a	Microclima urbano – Capoluogo
QC A2.2b	Microclima urbano – Frazioni
QC A3	Analisi paesistico-identitarie
QC A4.1	Ubicazioni indagini
QC A4.2	Carta geologico tecnica
QC A4.2.1	Sezioni geologiche ovest est
QC A4.2.2	Sezioni geologiche sud nord
QC A4.3	Carta geomorfologica
QC A4.4	Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
QC A4.5	Reticolo idrografico
QC A4.6	Carta Isopieze primo acquifero
QC A4.7	Carta Soggiacenza primo acquifero
QC A4.8	Carta delle frequenze naturali dei terreni

<b>QC A4.9</b>	Velocità delle onde di taglio Vs nei primi 30 m pc (Vs 30)
<b>QC A4.10</b>	Carta profondità del substrato a comportamento rigido (bedrock sismico)
<b>QC A4.11</b>	Carta di microzonazione sismica FA PGA
<b>QC A4.12</b>	Carta di microzonazione sismica FH 0,1-0,5 sec
<b>QC A4.13</b>	Carta di microzonazione sismica FH 0,5-1,0 sec
<b>QC A4.14</b>	Carta di microzonazione sismica FH 0,5-1,5 sec
<b>QC A4.15</b>	Carta di microzonazione sismica FA 0,1-0,5 sec
<b>QC A4.16</b>	Carta di microzonazione sismica FA 0,4-0,8 sec
<b>QC A4.17</b>	Carta di microzonazione sismica FA 0,7-1,1 sec
<b>QC A4.18</b>	Carta di microzonazione sismica FA 0,5-1,5 sec
<b>QC A4.19</b>	Carta di microzonazione sismica HSM 0,1-0,5 sec
<b>QC A4.20</b>	Carta di microzonazione sismica HSM 0,4-0,8 sec
<b>QC A4.21</b>	Carta di microzonazione sismica HSM 0,7-1,1 sec
<b>QC A4.22</b>	Carta di microzonazione sismica HSM 0,5-1,5 sec
<b>QC A4.23</b>	Carta delle criticità
<b>QC A4.24</b>	Carta degli elementi per l'Analisi CLE
<b>QC A4.25</b>	Carta sovrapposizione CLE – HSM 0,1-0,5 sec
<b>QC A4.26</b>	Carta sovrapposizione CLE – HSM 0,4-0,8 sec
<b>QC A4.27</b>	Carta sovrapposizione CLE – HSM 0,7-1,1 sec
<b>QC A4.28</b>	Carta sovrapposizione CLE – HSM 0,5-1,5 sec
<b>SISTEMA SERVIZI ECOSISTEMICI (SE)</b>	
<b>QC SE.1</b>	Servizi ecosistemici - Regolazione della CO <sub>2</sub>
<b>QC SE.2</b>	Servizi ecosistemici - Produzione agricola
<b>QC SE.3</b>	Servizi ecosistemici - Produzione forestale
<b>QC SE.4</b>	Servizi ecosistemici - Regolazione del regime idrologico
<b>QC SE.5</b>	Servizi ecosistemici - Purificazione acqua
<b>QC SE.6</b>	Servizi ecosistemici - Protezione dagli eventi estremi
<b>QC SE.7</b>	Servizi ecosistemici - Controllo dell'erosione
<b>QC SE.8</b>	Servizi ecosistemici - Regolazione del microclima
<b>QC SE.9</b>	Servizi ecosistemici - Impollinazione
<b>SISTEMA TERRITORIALE (T)</b>	
<b>QC T1 (a,b)</b>	Caratteri dei sistemi insediativi
<b>QC T2 (a,b)</b>	Individuazione del patrimonio edilizio sparso
<b>QC T2.1</b>	Censimento del patrimonio urbano di valore esterno al Centro Storico
<b>QC T2.2.1</b>	Censimento del patrimonio edilizio sparso (Frazione CANOLO)
<b>QC T2.2.2</b>	Censimento del patrimonio edilizio sparso (Frazioni MANDRIO-MANDRIOLO)
<b>QC T2.2.3</b>	Censimento del patrimonio edilizio sparso (Frazione FOSDONDO-BUDRIO)
<b>QC T2.2.4</b>	Censimento del patrimonio edilizio sparso (CAPOLUOGO)
<b>QC T2.2.5</b>	Censimento del patrimonio edilizio sparso (Frazione LEMIZZONE)
<b>QC T2.2.6</b>	Censimento del patrimonio edilizio sparso (Frazione FAZZANO-SAN BIAGIO)
<b>QC T2.2.7</b>	Censimento del patrimonio edilizio sparso (Frazione PRATO)
<b>QC T3.A</b>	Dotazioni Territoriali - Attrezzature e spazi pubblici territorio comunale
<b>QC T3.B</b>	Dotazioni Territoriali - Attrezzature e spazi pubblici Capoluogo
<b>QC T3.C</b>	Dotazioni Territoriali - Attrezzature e spazi pubblici suddivisione per frazioni
<b>QC T4.1</b>	Dotazioni Territoriali - Reti: Fognatura e depurazione
<b>QC T4.2</b>	Dotazioni Territoriali - Reti: Acquedotto
<b>QC T4.3</b>	Dotazioni Territoriali - Reti: Gasdoto
<b>QC T4.4</b>	Dotazioni Territoriali - Reti: Elettricità
<b>QC T5</b>	Dotazioni Territoriali - Il sistema della mobilità
<b>SISTEMA STORICO- ARCHEOLOGICO (SA)</b>	
<b>QC SA.1</b>	Carta Archeologica
<b>QC SA.2</b>	Carta delle Potenzialità Archeologiche
<b>QC SA.3</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Declinazione dello Spazio pubblico e usi del piano terra



<b>QC SA.4</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Carta degli usi prevalenti dei fabbricati
<b>QC SA.5</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Permeabilità del suolo del Centro Storico e aree di diretta connessione
<b>QC SA.6</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Uso dello spazio non edificato del Centro Storico e aree di diretta connessione
<b>QC SA.7</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Tipologia degli spazi del Centro Storico e aree di diretta connessione
<b>QC SA.8</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Persistenze e variazioni della parcellizzazione fondiaria del Centro Storico
<b>QC SA.9</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Ricostruzione dello stato dei luoghi alla metà dell'ottocento (dalla Mappa Araldi al Catasto)
<b>QC SA.10</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Documentazione fotografica
<b>SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE (P)</b>	
<b>QC P1</b>	Evoluzione del sistema insediativo
<b>QC P2</b>	Stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti
<b>QC P3</b>	Perimetro del Territorio Urbanizzato al 31/12/2017 e al 31/12/2021

**Elaborati di Progetto:**

<b>STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE</b>	
<b>S.R.</b>	Relazione Illustrativa della Strategia (SQUEA)
<b>S.1</b>	Schema di assetto strutturale-strategico del Territorio Comunale
<b>S.2</b>	SQUEA – Obiettivo: Rafforzamento della competitività del territorio
<b>S.3</b>	SQUEA – Obiettivo: Valorizzazione del patrimonio identitario, comunale e
<b>S.4</b>	SQUEA – Obiettivo: Contenimento del consumo di suolo
<b>S.5</b>	SQUEA – Obiettivo: Contenimento del consumo di suolo – principali ambiti di riqualificazione
<b>S.6</b>	Sistema della mobilità – Mobilità e spazi pubblici nel PUG di Correggio: Analisi e Strategie (a conclusione della relazione R4)

<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - NORMATIVA</b>	
<b>D.N.</b>	Disciplina normativa
<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - CARTOGRAFIA</b>	
<b>D1.1</b>	Disciplina degli interventi (Frazione CANOLO)
<b>D1.2</b>	Disciplina degli interventi (Frazione MANDRIO)
<b>D1.3</b>	Disciplina degli interventi (Frazioni FOSDONDO - BUDRIO)
<b>D1.4</b>	Disciplina degli interventi (CAPOLUOGO)
<b>D1.5</b>	Disciplina degli interventi (Frazione LEMIZZONE)
<b>D1.6</b>	Disciplina degli interventi (Frazione FAZZANO - SAN BIAGIO)
<b>D1.7</b>	Disciplina degli interventi (Frazione PRATO)

<b>DISCIPLINA STORICO-ARCHEOLOGICA</b>	
<b>DSA.1</b>	Disciplina Particolareggiata del Centro Storico: Categorie d'intervento dei fabbricati

TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI	
<b>TV.A.0</b>	Tavola dei Vincoli: Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio comunale
<b>TV.A.1</b>	Tavola dei Vincoli: Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio (Frazione CANOLO)
<b>TV.A.2</b>	Tavola dei Vincoli: Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio (Frazione MANDRIO)
<b>TV.A.3</b>	Tavola dei Vincoli: Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio (Frazione FOSDONDO - BUDRIO)
<b>TV.A.4</b>	Tavola dei Vincoli: Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio (CAPOLUOGO)
<b>TV.A.5</b>	Tavola dei Vincoli: Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio (Frazione LEMIZZONE)
<b>TV.A.6</b>	Tavola dei Vincoli: Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio (Frazione FAZZANO – SAN BIAGIO)
<b>TV.A.7</b>	Tavola dei Vincoli: Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio (Frazione PRATO)
<b>TV.B</b>	Tavola dei Vincoli: Rischi Naturali e limiti alle trasformazioni del territorio comunale
<b>TV.Sc</b>	Scheda dei Vincoli

VALSAT	
<b>VST.R</b>	Documento di Valsat - Relazione Allegato VST.A1: Calcolo RIE Allegato VST.A2: Schede di Sostenibilità Allegato VST.A3: Schede dei Contesti di Valutazione Allegato VST.A4: Tabella di monitoraggio
<b>VST_SnT</b>	Sintesi non tecnica
<b>VST.1a</b>	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sistema ecologico-ambientale
<b>VST.1b</b>	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sistema storico paesistico
<b>VST.1c</b>	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sistema insediativo infrastrutturale
<b>VST.1d</b>	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sistema sicurezza
<b>VST.2</b>	Quadro dei condizionamenti per la strategia
<b>VST.3</b>	I servizi ecosistemici e i fattori condizionanti

### **Art. 1.3 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. A decorrere dalla data della delibera di adozione del Piano e fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della LR 24/2017, in coerenza con il regime transitorio dettato dagli artt. 3 e 4 della LUR.
2. La disciplina di salvaguardia non si applica:
  - ai permessi di costruire regolarmente presentati prima della data della delibera di adozione del Piano;
  - alle SCIA e alle CILA regolarmente depositate prima della data della delibera di adozione del Piano, comprese Segnalazioni e Comunicazioni con efficacia differita per richiesta di parere; per tali titoli non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi con il Piano. La salvaguardia si applica invece a SCIA e CILA con efficacia differita per l'inizio dei lavori;
  - ai titoli abilitativi edilizi per attuare le previsioni soggette a intervento diretto; ai titoli abilitativi edilizi relativi a strumenti urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del Piano, o il cui procedimento

di approvazione sia in corso alla data di adozione del Piano, a condizione che a quella data la Giunta abbia deliberato l'autorizzazione alla loro presentazione;

- all'approvazione del progetto definitivo di opere pubbliche comunali per le quali, alla data di adozione del Piano, sia stato approvato lo Studio di fattibilità tecnico-economica.

#### **Art. 1.4 - Articolazione degli interventi**

1. Il modello pianificatorio previsto dalla LUR, improntato sulla rigenerazione dei tessuti e l'incremento della Qualità urbana e territoriale, lega ogni trasformazione del tessuto e prevede che ogni nuova capacità edificatoria debba essere giustificata dal contributo che tali interventi determinano nel raggiungimento degli obiettivi di legge e dei contenuti della Strategia del Piano.
2. Tale obiettivo è perseguito in relazione:
  - agli interventi di riuso e rigenerazione urbana, secondo l'articolazione definita all'art.7 della LUR, dando anche attuazione all'art.8 "Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana";
  - agli interventi di nuova urbanizzazione (art.35 LUR), nei limiti previsti dalla legislazione regionale, attuabili previa presentazione di Accordo Operativo (ai sensi dell'art.38 LUR);
  - agli interventi di valorizzazione del sistema produttivo agricolo, o di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del Territorio Rurale (ai sensi dell'art.36 LUR).
3. Il PUG distingue i differenti interventi, articolandoli in base alla propria collocazione (interna o esterna al territorio urbanizzato) e in base alla modalità di attuazione degli stessi (per intervento diretto o previa presentazione di Accordo operativo, ai sensi dell'art.38 LUR).
4. Il PUG richiede una partecipazione differenziata dei diversi interventi (rispetto alle prestazioni di Qualità urbana, Struttura ecosistemica, Benessere e sicurezza territoriale), esplicitando le eventuali valutazioni di coerenza necessarie in base al disposto della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, a seconda:
  - dell'entità e delle caratteristiche (ordinari e/o complessi, di cui ai successivi articoli);
  - della localizzazione degli stessi in relazione ai Tessuti urbani consolidati e ai Contesti di Valutazione individuati dalla Valsat e alla Strategia del PUG.
5. I Requisiti Prestazionali per gli interventi, ordinari e/o complessi, sono demandati alle Schede riportate nella Valsat nonché alle indicazioni applicative di cui al successivo **art.1.8**.

#### **Art. 1.5 - Interventi ordinari**

1. Vengono classificati **interventi ordinari**:
  - gli interventi diffusi di qualificazione edilizia nel territorio urbanizzato (art.7 comma 4 lett. a LUR), ovvero tutti quelli che rientrano nella casistica degli interventi ordinari attuabili sulla base del PUG, che ne ha classificato l'appartenenza a tessuti residenziali o produttivi o al territorio rurale che si attuano con intervento diretto;
  - gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi (ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.7 comma 4 lett.b LUR) ammessi dalla Disciplina che si attuano con permesso di costruire convenzionato;
  - gli interventi in territorio rurale ammessi dalla Disciplina per le attività agricole;
  - gli interventi in territorio rurale di recupero del patrimonio edilizio esistente non più connesso con l'attività agricola.
2. Gli interventi ordinari si attuano per intervento diretto, con o senza presentazione di Permesso di costruire convenzionato a seconda di quanto prescritto dal PUG, facendo riferimento alla cartografia geometrica e al presente disposto normativo.
3. Laddove rispettino le Disposizioni Normative e il sistema dei vincoli, tali interventi non richiedono ulteriori valutazioni di coerenza, a condizione che venga adottato il sistema dei requisiti prestazionali definiti per ogni Contesto di valutazione dalla Valsat.

**Art. 1.6 - Interventi complessi**

1. Vengono classificati **interventi complessi**:
  - gli interventi di trasformazione profonda (morfologica e funzionale) del tessuto urbanizzato che richiedono la presentazione di Accordi Operativi (addensamento e sostituzione urbana ai sensi dell'art.7 comma 4 lett.c LUR), nel rispetto degli obiettivi indicati dalla Strategia;
  - gli interventi di nuova edificazione in territorio rurale, nei limiti del 3% del territorio urbanizzato, previa presentazione di A.O.
  - gli interventi in attuazione dell'art. 53 LUR (Procedimento Unico) per lo sviluppo delle attività produttive, o di altri procedimenti speciali previsti dalla legislazione vigente (Accordi di Programma PAUR, ecc.).
2. Le trasformazioni complesse vengono articolate in due distinte situazioni:
  - A.O. per progetti strategici e/o per specifici interventi di riqualificazione morfologica e funzionale, per i quali la Strategia propone un'individuazione di massima, precisandone obiettivi e prestazioni attese.
  - A.O. per interventi non localizzati nella Strategia, di rigenerazione urbana o di nuovo impianto (interni al TU o esterni al TU nei casi previsti dall'art 6 della LUR), non preliminarmente preventivati, ma coerenti con gli obiettivi da essa definiti. Si tratta di situazioni contemplate dalla LUR, ma non specificamente previste dal PUG, che potranno emergere in fase attuativa e/o in sede di sviluppo della Strategia e/o da esigenze che eccedano i limiti imposti dalla Disciplina dei tessuti.
3. Gli Interventi complessi sono sottoposti a verifica di ValSAT/VAS a seconda della complessità, la quale è deputata alla definizione delle misure di compensazione eventualmente necessarie in funzione di impatti residui non mitigabili con la sola applicazione dei requisiti prestazionali previsti per gli interventi.
4. Per le trasformazioni di cui al presente articolo, l'Accordo Operativo, attraverso la relativa Valsat:
  - definisce i diritti edificatori realizzabili;
  - precisa il mix funzionale dell'intervento.
  - dimostra il perseguimento degli obiettivi individuati dalla Strategia.

**Art. 1.7 – Modalità di applicazione della perequazione urbanistica**

1. Il PUG è redatto secondo principi di perequazione urbanistica applicando un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento.
2. In coerenza con la Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico Ambientale, il PUG assegna diritti edificatori ai sensi dell'art.26 della LUR:
  - secondo i parametri previsti per i differenti Tessuti residenziali e produttivi del territorio comunale
  - nel caso di acquisizione e/o realizzazione delle "Dotazioni Territoriali di Progetto", tra le quali prioritari sono il "Progetto del Parco della Musica" e la "Rete Ecologica" (di cui **art.9.1.**). In questo caso i diritti edificatori assegnati sono così determinati:

**Per gli usi ammessi all'interno dei Tessuti Urbani Consolidati R2 (lotti liberi), dei Tessuti Urbani R5 di riuso e rigenerazione e delle Aree di trasformazione:**

Indice di Densità Territoriale (UT), pari a **0,10 mq di Sc** in caso di atterraggio nelle aree del Capoluogo per ogni mq di ST individuata come Dotazione Territoriale di Progetto o per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali.

Indice di Densità Territoriale (UT), pari a **0,15 mq di Sc** in caso di atterraggio nelle aree delle frazioni per ogni mq di ST individuata come Dotazione Territoriale di Progetto o per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali.

3. Nell'impossibilità di procedere alla cessione diretta delle aree per dotazioni territoriali da parte del soggetto attuatore, l'Amministrazione definirà con Delibera di Giunta specifici valori della monetizzazione per l'acquisizione e la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o per la rete ecologica.
4. A fronte dell'assegnazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi, il Permesso di Costruire Convenzionato o l'Accordo Operativo regoleranno la cessione al Comune (che ne programmerà l'utilizzo pubblico) delle aree afferenti ai diritti edificatori utilizzati.

**Art. 1.8 - Requisiti Prestazionali e indicazioni applicative**

1. Oltre ai requisiti legati alle caratteristiche costruttive e funzionali disciplinati dal Regolamento Edilizio, i Requisiti Prestazionali, legati al raggiungimento degli obiettivi per il miglioramento della qualità urbana, della struttura ecosistemica, del benessere e della sicurezza territoriale, sono individuati nell'ambito della Valsat e devono essere osservati per assicurare la realizzazione completa e diffusa della Strategia a livello territoriale, sia attraverso gli interventi ordinari, sia attraverso quelli complessi.
2. Il Documento di Valsat contiene pertanto:
  - le Schede di Sostenibilità degli interventi ordinari riferite ai diversi Tessuti prevalentemente residenziali e/o prevalentemente produttivi articolati in relazione al Contesto di valutazione di appartenenza;
  - l'elenco dei Requisiti Prestazionali a cui gli interventi complessi devono sottostare, i quali dovranno essere verificati considerando il progetto presentato, il contesto in cui ricadono e gli obiettivi della Strategia;
3. Relativamente agli interventi ordinari:
  - a. sono previsti incrementi degli indici edificatori assegnati per gli interventi all'interno dei Tessuti R, dei Tessuti P e del territorio rurale, a fronte del raggiungimento di Requisiti Prestazionali obbligatori rispetto al livello minimo indicato dalle Norme per i differenti tessuti edificati;
  - b. il Livello 1, Livello 2 e Livello 3 dei Requisiti Prestazionali, sono fissati dalla Valsat;
  - c. i diritti edificatori incrementali di cui al presente comma, utilizzabili per gli interventi ordinari, possono essere cumulati nei limiti della capacità edificatoria massima fissati per i rispettivi Tessuti: per il raggiungimento massimo di 10 crediti edilizi (corrispondenti al 100% dell'incremento volumetrico) con 1 credito per il livello 1, 2 crediti per il livello 2 e 3 crediti per il livello 3; se non si raggiungono 10 crediti, l'incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al massimo incremento previsto nei diversi tessuti.
4. Gli interventi complessi, sia quelli specificamente individuati, sia non specificamente individuati dalla Strategia, ma coerenti con essa, recepiscono le indicazioni contenute nella Valsat dell'AO, precisandone le ricadute progettuali, declinando i requisiti prestazionali e dimensionali, tenendo conto di ogni altro vincolo presente.
5. La Valsat dell'Accordo Operativo dovrà garantire la verifica di rispondenza della proposta agli obiettivi della Strategia.
6. A seguito dell'approvazione e della stipula dell'Accordo Operativo, i requisiti prestazionali derivanti dal processo valutativo specifico dell'A.O., assumono valore prescrittivo per gli interventi attuativi.
7. La verifica di coerenza attiene alla conformità rispetto agli indirizzi della Strategia, attraverso l'assolvimento del livello minimo fissato dalla Valsat per i diversi Requisiti Prestazionali. La verifica di efficacia attiene al livello di rispondenza alla Strategia, attraverso il raggiungimento di livelli superiori a quello minimo.

**Art. 1.9 – Incentivi Urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana**

1. L'applicazione del Contributo Straordinario di cui all'art.16 del DPR.380/2001 e s.m.i. è disciplinato dall'art.8 - lettera a) della LUR.
2. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana all'interno del TU, il contributo di costruzione è ridotto nella misura prevista dalla LUR art.8 comma1 lettera b).
3. In applicazione dei criteri di cui all'art.8 - lettera e) della LUR, in caso di Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, potranno essere riconosciute quote edificatorie aggiuntive rispetto a quelle di norma, in caso di interventi legati a Edilizia Residenziale Sociale.
4. L'Amministrazione comunale può individuare, con specifica delibera, ulteriori riduzioni del contributo di costruzione per interventi di addensamento o sostituzione urbana che richiedano la bonifica di suoli inquinati o la rimozione di materiali pericolosi per la salute, nonché per quote significative di desigillazione.
5. Al fine di favorire l'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale dei fabbricati, si propongono incrementi di superficie complessiva (vedi il successivo TITOLO V), finalizzati al raggiungimento di almeno 10 crediti edilizi applicando i punteggi specificati nella Valsat relativamente alle tabelle che riportano i Requisiti Prestazionali.

**Art. 1.10 – Il contenimento del consumo di suolo**

Ai sensi dell'art. 6 della LUR, gli "Interventi che non consumano suolo", ovvero che non erodono il 3% sono:

- a. le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
- b. gli interventi di ampliamento di attività già insediate, secondo quanto disposto dall'art.53 LUR, a esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
- c. i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
- d. i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/1015, art. 7 (e d.p.r. 194/2016);
- e. i parchi urbani e altre dotazioni ecologico ambientali;
- f. i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- g. interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

**Art. 1.11 – Entrata in vigore del PUG**

1. Il PUG entra in vigore alla data di pubblicazione sul Burert dell'avviso di avvenuta approvazione.
2. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano è abrogato il Piano Regolatore Generale (PRG) e tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel PUG. Il PRG continua ad applicarsi nei limiti previsti dalle convenzioni urbanistiche vigenti, per strumenti negoziali se specificamente richiamate nel PUG.
3. Con l'entrata in vigore del Piano si conclude il periodo di salvaguardia nonché il periodo transitorio di cui agli artt. 3 e 4 della Lr 24/2017.
4. Il PUG non si applica:
  - agli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di entrata in vigore del Piano;
  - agli interventi approvati con procedimenti speciali, di cui al Capo V del Titolo III della Lr 24/2017, dei quali sia stata convocata la Conferenza dei Servizi entro la data di adozione del Piano;
  - alle varianti non essenziali, come definite dalla Lr 23/2004, relative a permessi di costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, Comunicazioni di Inizio Lavori asseverate già rilasciate ed efficaci alla data di entrata in vigore del Piano.

**Art. 1.12 – Definizione degli usi degli immobili**

1. Gli usi degli immobili sono riportati nel Regolamento Edilizio Comunale.
2. Per gli usi temporanei previsti dall'art. 16 della LR 24/2017, in conformità alle previsioni del PUG, sono consentiti tutti quelli compatibili con il tessuto di riferimento previa stipula di apposita convenzione, nel rispetto di quanto riportato nel Regolamento Edilizio Comunale.

**Art. 1.13 - Definizioni e tipi d'intervento**

1. Il PUG assume le Definizioni Tecniche Uniformi di cui alla DGR.922/2017 e s.m.i, che forniscono i caratteri fondamentali e generali dei parametri che devono essere uniformemente applicati nella pianificazione urbanistica dei Comuni della Regione. Oltre a queste, nel Regolamento Edilizio Comunale vengono inserite ulteriori definizioni. Questi parametri trovano la precisazione della loro entità nelle disposizioni che regolamentano gli interventi di trasformazione nei diversi Ambiti urbanistici e in alcune disposizioni particolari, eventualmente da assumere in sede applicativa.
2. Il PUG utilizza quale unità di misura dell'edificazione e dell'edificabilità la Superficie Complessiva (**SC**). Laddove si individua l'indice di utilizzazione fondiaria è da intendersi il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.
3. L'acronimo (**AV**), "*Aree a verde privato con alberature e cespugli*", rappresenta la percentuale della superficie fondiaria, da mantenere a prato e su cui mettere a dimora alberature e arbusti, secondo le quantità minime stabilite al successivo **art.8.3** ("*Potenziamento della permeabilità dei suoli e mitigazione dell'isola di calore*").

4. Per la determinazione della Superficie Permeabile (**SP**), si rimanda al REC
5. Se non diversamente specificato, gli indici delle presenti norme operano in salvaguardia dalla data di adozione del PUG e con piena efficacia fino alla data della loro approvazione.
6. Le categorie di intervento sono definite dall'Allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e precisate nel REC per quanto attiene le modalità d'intervento:
  - Restauro Scientifico (RS)
  - Restauro e Risanamento Conservativo (RRC);
  - Ristrutturazione con vincolo conservativo (RVC)
  - Manutenzione Ordinaria (MO);
  - Manutenzione Straordinaria (MS);
  - Ristrutturazione Edilizia (RE);
  - Demolizione (D).
7. Qualora una unità fondiaria a destinazione urbanistica omogenea su cui esistono edifici che si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la SC degli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici ammessi dalle presenti norme dell'ambito in oggetto. Devono inoltre essere rispettati tutti i limiti di distanza tra gli edifici previsti dal PUG. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
8. Qualora venga effettuato il frazionamento di una unità fondiaria conformemente a una suddivisione fra sub-ambiti aventi diversa destinazione d'uso stabilita dal PUG, l'eventuale utilizzazione della potenzialità edificatoria in ciascuno dei due sub-ambiti dovrà tenere conto delle previsioni del PUG per i sub-ambiti stessi.



## **TITOLO II – TUTELA DEL SISTEMA ARCHEOLOGICO**

### **Art. 2.1 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio comunale, comprensive delle aree di interesse archeologico accertate e tutelate, delle aree a diversa potenzialità archeologica e delle zone ed elementi di interesse archeologico motivatamente ritenute esistenti dal Quadro Conoscitivo Tavola QC. SA1 “Carta archeologica” in aree o zone anche vaste attraverso modalità adeguate alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali.
2. A tal fine il PUG individua nella Tav. QC.SA.2 “Carta delle potenzialità archeologiche” due aree di potenzialità archeologica, sottoposte a differente categoria di tutela archeologica, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 3 e 4:
  - Area di potenzialità archeologica A, che corrisponde al contesto territoriale dei depositi alluvionali pleistocenici-olocenici, ovvero il piano topografico coincidente con le superfici di età romana dove si conserva l'impianto storico della centuriazione come si è confermato o modificato nel tempo;
  - Area di potenzialità archeologica B, che corrisponde al contesto territoriale dei depositi alluvionali post-antichi contraddistinti dal tipico paesaggio a dossi e valli della bassa pianura in cui i dossi e gli elementi rilevanti del paesaggio costituiscono poli di attrazione del popolamento antico.
3. Nell'Area di potenzialità archeologica A, il PUG recepisce l'art. 48, del PTCP relativamente alla “zona di tutela della struttura centuriata”. Ogni intervento che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo a profondità maggiori di 0,5 m di profondità dovrà essere eseguito secondo le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente per il settore archeologico, previa ricognizione volta all'osservazione dei terreni e fotointerpretazione del sito ai fini di una verifica archeologica preliminare.
4. Nell'Area di potenzialità archeologica B, ogni intervento che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 1,50 m di profondità dovrà essere eseguito secondo le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente per il settore archeologico.
5. Le disposizioni di indagini di verifica archeologica di cui ai commi 3 e 4 non si applicano per gli interventi di modesta entità, ovvero con area di sedime dell'edificio in progetto o dell'area interessata dall'intervento di scavo e/o modificazione del sottosuolo, inferiore o uguale a 80 mq.
6. Le disposizioni di indagini di verifica archeologica di cui ai commi 3 e 4 non si applicano, previa consultazione con la Soprintendenza, nei seguenti casi adeguatamente documentati:
  - agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni del sottosuolo dimostrabili da documentazione che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;
  - alle modificazioni del sottosuolo dimostrabili da documentazione la cui profondità interessa esclusivamente terreni di riporto recenti.
7. In recepimento dell'art. 21 del PTPR e degli artt. 47 e 48 del PTCP, nella Tav. QC. SA2 “Carta delle potenzialità archeologiche” sono individuate, con apposita campitura e grafia, le seguenti “Zone ed elementi di interesse archeologico”:
  - b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate a notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;



b2)\_aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti, aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici, aree a rilevante rischio archeologico.

d) Zone di tutela di elementi della centuriazione, ovvero aree estese nella cui attuale struttura permangono segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione. Il PUG recepisce la tutela sovraordinata di cui all'art. 48 del PTCP.

Elementi pertinenti alla viabilità antica, la cui tutela archeologica è assimilata a quella delle strade romane oblique di cui all'art. 47 del PTCP, per i quali si prevede una fascia di rispetto archeologico fino a una profondità di 10 metri per lato dall'asse stradale attuale.

8. Nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 7 ogni intervento che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo a profondità maggiori di 0,50 m di profondità dovrà essere eseguito secondo le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente per il settore archeologico.
9. La Soprintendenza può richiedere indagini archeologiche preliminari per interventi la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di approvazione del PUG, sia motivatamente da ritenere più consistente rispetto a quanto deducibile dalle ricerche finora note.
10. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il proprietario o chi abbia titolo a intervenire, dovrà inviare, alla Soprintendenza e per conoscenza al Comune, specifico "Rilascio del parere archeologico", preliminare all'esecuzione dell'intervento che intende realizzare. La Soprintendenza, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta documentazione, comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.
11. Tutte le indagini archeologiche dovranno essere eseguite da archeologi professionisti come da art. 9bis del D.lgs. 42/2004.
12. Sulla base degli esiti documentati nella "Relazione di verifica della potenzialità archeologica" la Soprintendenza comunicherà, al proprietario o all'avente titolo, il nulla osta o eventuali ulteriori disposizioni di tutela e/o approfondimenti archeologici non esauriti dalle indagini archeologiche, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento ufficiale della relazione, salvo la compresenza di pareri rivolti a più settori di competenza della Soprintendenza o normati diversamente rispetto al termine entro il quale esprimersi.
13. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle "scoperte fortuite" di cui all'art. 90 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui all'art. 25 del D.lgs. 50/2016.

## TITOLO III - TUTELA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

### Art. 3.1 – Definizione e articolazione del sistema insediativo storico

1. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano gli interventi effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di valore storico-architettonico, di pregio storico-culturale e di interesse testimoniale, collocati nel territorio comunale.
2. Gli interventi edilizi e funzionali degli elementi del sistema insediativo storico si attuano per intervento diretto in conformità alle previsioni del PUG.
3. Non è mai possibile demolire un edificio di interesse storico-architettonico/monumentale e storico-culturale. Sono consentite parziali demolizioni di parti di edificio incongrue con la tipologia originaria e sono ammesse deroghe per casi di particolare rilevanza inerenti trasformazioni urbane e territoriali dovute alla realizzazione di opere di interesse pubblico di rilevanza provinciale, regionale o statale.
4. Nella definizione degli interventi sugli edifici di valore architettonico, storico-culturale e testimoniale, al di fuori della Manutenzione, è prescritta la redazione della **“Scheda di progetto dell'intervento”**, finalizzata a documentare le caratteristiche del fabbricato, gli elementi di valore storico e architettonico da conservare e gli elementi privi di valore da demolire.
5. Per gli edifici soggetti a tutela all'interno del territorio urbanizzato, relativamente agli interventi che eccedono la manutenzione, l'unità di intervento corrisponde all'unità edilizia.
6. Gli elaborati di rilievo devono essere estesi a tutte le parti dell'unità edilizia, ivi comprese le pertinenze e l'area di pertinenza, anche qualora l'intervento da effettuare interessi solo singole parti o singole unità immobiliari, al fine di assicurare la congruenza dell'intervento con l'obiettivo del corretto recupero dell'intero immobile.
7. Per gli edifici soggetti a tutela ricadenti in territorio rurale le schede di censimento del patrimonio edilizio individuano i complessi edilizi storicamente composti da più edifici (corti rurali, complessi storici composti da palazzo o villa padronale, casina e relativi edifici colonici e agricoli correlati). In questi complessi, ogni intervento edilizio, a eccezione degli interventi di manutenzione, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale, esteso a tutti gli edifici e a tutta l'area pertinenziale dell'UMI (Unità Minima d'Intervento), individuabile anche sulla base della cartografia storica e altra documentazione storica, a prescindere dall'eventuale odierno frazionamento proprietario.  
Lo schema progettuale sarà costituito da elaborati di analisi e di progetto in scala adeguata (piante, prospetti, documenti storici e fotografici) e dovrà rappresentare gli interventi ritenuti necessari a un corretto recupero, con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali, al sistema del verde di pertinenza, agli allacciamenti alle reti tecnologiche, agli spazi di parcheggio, al risanamento e alla organizzazione funzionale delle aree libere.
8. Negli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale o testimoniale, le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade.
9. Al fine di tutelare il sistema della cinta muraria, dei bastioni e dei reperti affioranti o interrati, data la loro caratteristica di particolari manufatti monumentali o archeologici simbolo della memoria collettiva, si prescrive che le porzioni che saranno rinvenute all'interno degli edifici o delle aree pertinentziali private vengano conservate.

A tal fine, preliminarmente a qualsiasi intervento di natura edilizia, in corrispondenza del tracciato della cinta muraria evidenziato in tav. DSA.1 dovrà essere effettuata un'apposita indagine conoscitiva al fine di accertare la presenza di manufatti di interesse archeologico.

### Art. 3.2 – Destinazioni d'uso delle Unità minime d'intervento (UMI)

#### 1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEL CENTRO STORICO

La tavola del PUG **QC SA.4** classifica le Unità minime di intervento secondo gli usi attuali prevalenti del fabbricato mentre la tavola del PUG **QC SA.3** classifica le Unità minime di intervento secondo gli usi rilevati al piano terra.

Nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati o in disuso, si considera come esistente l'ultima

attività documentabile svolta prima della data di assunzione del PUG e, in mancanza di idonea documentazione, quella regolarmente denunciata in Catasto.

- a. Le trasformazioni d'uso nel "Centro Storico" devono tendere al recupero dei valori originali degli impianti tipologici delle unità edilizie di interesse storico – culturale – testimoniale e alla riqualificazione morfologico – architettonica delle unità edilizie prive di valore.
- b. L'ammissibilità delle funzioni e delle destinazioni d'uso, dovrà essere verificata in sede d'esame dei progetti d'intervento da parte della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" con riguardo all'obiettivo di evitare che il loro inserimento in sostituzione totale o parziale delle destinazioni d'uso esistenti e/o originarie comporti sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi stilistici ed architettonici di pregio.

Tutti gli usi ammessi dalle presenti norme, sia esistenti che di progetto, non devono presentare caratteri di insalubrità o molestia e devono risultare compatibili con la prevalente funzione residenziale assegnata dal PUG al Centro Storico.

In caso di trasformazioni edilizie relative a un intero edificio o a più edifici è ammesso il mantenimento o l'insediamento ex novo di funzioni ed usi diversi da quelli sopra previsti previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) o Accordo operativo, che valuti la compatibilità dell'uso proposto con l'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche urbanistiche dell'area nonchè garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal REC. Tale Piano di Recupero o Accordo operativo dovrà seguire le procedure di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 al fine di favorire la qualificazione urbanistica ed ambientale dei tessuti di impianto storico, con particolare riferimento a quelli degradati.

- c. A tali fini, nel "Centro Storico" è consentito il mantenimento degli usi esistenti che non siano in contrasto con la prevalente funzione residenziale a essi riconosciuta dal PUG e sono ammesse trasformazioni degli usi esistenti alla data di assunzione del PUG solo a condizione che:
  - le nuove destinazioni d'uso siano ricavate entro i volumi edificati esistenti senza modifica della sagoma dei contenitori di valore sottoposti a interventi di recupero;
  - nell'unità minima d'intervento siano garantiti gli indispensabili spazi per i servizi alla residenza senza ridurre il numero di posti auto di pertinenza e avendo l'obbligo, nella trasformazione, di reperire almeno un posto auto per unità immobiliare residenziale aggiunta secondo le modalità riportate al **comma 3 dell'art 4.8**;
  - siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative prescritte per ogni unità edilizia dalla presente disciplina;
  - sia in particolare garantita l'unitarietà dei prospetti e il corretto posizionamento planimetrico dei collegamenti verticali;
  - siano eliminate le superfetazioni precarie che insistono sull'Unità minima d'intervento;
  - nel "Centro Storico" le attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, le attività direzionali, alberghiere, per l'artigianato di servizio e le botteghe artigiane compatibili con la residenza possono essere mantenute ed eventualmente ampliate nell'ambito dei contenitori edilizi esistenti ma senza riduzione delle autorimesse o posti auto scoperti di pertinenza degli alloggi.

## 2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE UNITA' EDILIZIE DI VALORE STORICO, CULTURALE E TESTIMONIALE IN AMBITI URBANI ESTERNI AL CENTRO STORICO

Gli usi ammessi sono quelli dell'ambito, sub-ambito o zona in cui dette unità edilizie ricadono. Le trasformazioni d'uso consentite vanno sempre relazionate alla possibilità di salvaguardare gli impianti tipologici originari e di risolvere, in conformità alle presenti norme, i problemi di smaltimento dei reflui, di traffico, viabilità e parcheggi determinati dall'eventuale aumento di carico urbanistico conseguente alla trasformazione d'uso proposta.

## 3. TRASFORMAZIONI D'USO NEL RECUPERO DEI COMPLESSI RURALI DI VALORE STORICO - CULTURALE -

TESTIMONIALE

Le unità edilizie ricadenti in aree rurali potranno essere destinate agli usi agricoli ammessi nelle specifiche norme d'area, ovvero, quando non siano asservite a fondo agricolo, possono essere riconvertite alle funzioni e agli usi indicati al comma 4 lettera a) del successivo **Art. 7.1**.

Tutte le trasformazioni d'uso consentite devono essere subordinate agli atti unilaterali d'obbligo e alle convenzioni attuative utili ad assicurare le dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme per l'edificazione nel territorio rurale e a evitare i cambi d'uso che possono compromettere le tipologie originarie di valore storico – culturale – testimoniale.

**Art. 3.3 - Unità minime di intervento (UMI) e Categorie di intervento**

1. L'unità minima di intervento (UMI) è riferita alla particella catastale dell'immobile oggetto di intervento. In caso di accorpamento di più edifici, l'unità minima di intervento corrisponde all'unione delle rispettive particelle catastali.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre possibili per tutte le UMI.
3. All'intervento di Restauro Scientifico (RS) sono assoggettati gli edifici classificati di valore storico–architettonico/monumentale, all'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) quelli di valore storico-culturale e all'intervento di Ristrutturazione con Vincolo Conservativo (RVC) quelli di interesse testimoniale,
4. Per i fabbricati soggetti a intervento di Ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo (RVC), ricompresi all'interno del Centro Storico, non è ammessa la modifica del sedime dell'edificio.

**Art. 3.4 - Demolizione di soprastrutture di epoca recente**

Gli interventi di Restauro scientifico e di Restauro e risanamento conservativo dovranno prevedere la demolizione delle superfetazioni precarie e di epoca recente, salvo che il mantenimento di queste ultime rappresenti un miglioramento sostanziale all'unitarietà dei fronti, alle condizioni statiche, igieniche e funzionali dell'intero organismo e delle singole unità abitative

**Art. 3.5 – Centro Storico**

1. Il PUG stabilisce la disciplina particolareggiata al fine di integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione, con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli edifici aventi valore storico e artistico.
2. Nel Centro storico il PUG prevede la conservazione e valorizzazione del patrimonio di valore testimoniale, storico architettonico e storico culturale nonché della trama insediativa.
3. Le modalità d'intervento nel Centro Storico sono definite all'interno della disciplina particolareggiata del PUG.
4. Specifiche degli interventi sono inseriti nel Regolamento Edilizio Comunale.

**Art. 3.5.1 – Interventi in Centro Storico**

1. Gli interventi possono attuarsi mediante piani di recupero oppure mediante interventi edilizi diretti.

**INTERVENTI DIRETTI**

Le unità minime d'intervento diretto individuate negli elaborati della disciplina particolareggiata devono essere di norma oggetto di un unico titolo abilitativo sotteso da un progetto unitario che rispetti le categorie normative d'intervento assegnate dal PUG.

Ove tuttavia, per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà, si rendesse indispensabile favorire interventi di recupero più articolati, potranno essere consentiti interventi frazionati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare. Ciascuno di detti livelli minimi potrà essere oggetto di uno specifico titolo abilitativo inquadrato in un progetto di massima riguardante il complesso degli immobili compresi nell'unità minima d'intervento.

In tal caso è richiesto il permesso di costruire articolato per fasi ed è prescritta la presentazione del progetto relativo alla fase d'intervento per la quale si richiede il titolo abilitativo e il suo

inquadramento esteso all'unità minima d'intervento con lo scopo di consentire la verifica di compatibilità tra le soluzioni progettuali adottate per la fase d'intervento e le prescrizioni della disciplina particolareggiata relative all'unità minima d'intervento interessata dal progetto di fase.

#### INTERVENTI PREVENTIVI (ACCORDI OPERATIVI)

Gli interventi urbanistici preventivi possono essere previsti in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata tutte le volte che, per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria, si renda necessario:

- attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti
- attivare interventi di ristrutturazione edilizia in presenza di fabbricati di epoca recente che presentano impatti incongrui rispetto al contesto storico in cui sono inseriti

Attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, si potrà prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati negli elaborati della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico.

In sede di elaborazione degli interventi preventivi andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto.

I limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere, fermo restando che il volume utile costruibile non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona storica "CS" in cui l'intervento ricade, in nessun caso potrà superare il volume lordo dei contenitori oggetto del piano di recupero.

Nel Centro Storico il rifacimento di fabbricati privi di valore, non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici della edilizia storica, ma potrà realizzarsi seguendo nuovi processi tecnologici, pur nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e sulla base dell'organizzazione spaziale originaria.

In ogni caso è obbligatorio l'inserimento a cortina sui fronti stradali dei nuovi edifici, qualora questa risulti essere la caratteristica dell'isolato entro cui essi si collocano.

All'interno del perimetro del PRU vigente, restano in vigore i parametri del Piano di Recupero Urbanistico approvato.

#### **Art. 3.5.2 - Limiti volumetrici in Centro Storico**

1. In forza del disposto dell'art. 7, punto 1, prima parte, del D.M. 1444/1968, gli interventi nei Centri storici non devono comportare aumento delle volumetrie preesistenti, nei limiti ammessi dall'art. 10 della L.R. 24/2017.
2. Da tale calcolo esulano i cosiddetti "volumi tecnici", come definiti all'Allegato A della DGR. 922/2017 e smi, e costituiti dai volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnologici che, per esigenze tecniche, non possono trovare posto nel volume edilizio esistente, consentendone la realizzabilità.
3. In particolare sono considerati volumi tecnici: i serbatoi idrici, gli extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione degli impianti termici, le canne fumarie e di ventilazione.

#### **Art. 3.6 – Edifici di valore storico-architettonico, storico-culturale e testimoniale e spazi di pertinenza esterni al Centro Storico**

1. Per gli edifici e i complessi edilizi esterni al perimetro del centro storico, riconosciuti dalle Schede del Censimento come "Edifici di valore storico-architettonico, storico-culturale e testimoniale", indipendentemente dall'ambito omogeneo in cui ricadono, si applicano le categorie di intervento previste dal PUG. Gli interventi edilizi dovranno sempre essere operati nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici relativi all'ambito omogeneo in cui gli edifici e i complessi edilizi ricadono a meno che detti indici e parametri non siano già superati nella situazione di fatto, che dovrà essere conforme allo stato legittimo, documentato attraverso l'ultimo titolo abilitativo rilasciato o asseverato, o, in mancanza, attraverso il certificato catastale e il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto

consolidato.

2. In presenza di discordanza tra la categoria d'intervento e la reale consistenza dell'immobile oggetto d'intervento, si renderà necessario redigere una relazione storico - critica e documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, su proposta dei privati interessati, dovrà pronunciarsi sulle modalità di recupero.
3. La tutela dei complessi edilizi e/o degli immobili di valore, è comprensiva degli spazi pertinenziali, dei percorsi di accesso, degli spazi percettivi e dei manufatti minori a essi correlati.  
Tali aree inedificate, così come le aree che permettono la visibilità della struttura storica da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi di accesso, rappresentano spazi di relazione paesaggistica (funzionale e percettiva) e pertanto vengono salvaguardate nella loro struttura originaria. Negli spazi di pertinenza degli edifici di valore esterni al Centro Storico, eventuali corpi edilizi non coerenti con i caratteri storico-tipologici sono soggetti a demolizione ed eventuale ricostruzione a parità di Sc, in un unico corpo edilizio con destinazione a servizi residenziali, o a residenza se legittimata. Il nuovo fabbricato dovrà essere ricostruito in corpo staccato e realizzato in legno o muratura.
4. L'obbligo della demolizione ed eventuale ricostruzione di questi elementi incongrui si applica nei casi d'intervento RRC, RVC, Ampliamento e cambio d'uso degli edifici principali.
5. È inoltre prescritta la conservazione degli impianti alberati e arbustivi di pregio nonché il "Recupero e la conservazione dei giardini storici o di pregio" in conformità al REC.
6. Gli "Elementi puntuali d'interesse storico, culturale o testimoniale" all'interno delle UMI quali oratori, edicole, maestà, tabernacoli, insegne, ecc. fanno parte del sistema storico-testimoniale locale e sono pertanto meritevoli di conservazione, tutela e restauro.
7. E' fatto carico ai proprietari di questi elementi di porre in atto tutte le misure necessarie per la corretta conservazione, nonché le eventuali opere di restauro e consolidamento conservativo che dovessero rendersi necessarie.
8. L'intervento diretto attuato su di un edificio che presenti uno o più di questi elementi compresi nell'unità fondiaria di pertinenza o nel fondo rurale dell'edificio interessato, comporta l'obbligo del recupero e della conservazione di detti elementi puntuali.
9. L'obbligo di recupero e conservazione di questi elementi non si applica nei casi d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici principali a condizione che questi elementi non siano parte integrante dell'edificio stesso e non siano coinvolti nell'unitarietà dell'intervento manutentivo. In questo caso l'onere della conservazione sarà a completo carico dei proprietari del bene.

#### **Art. 3.7 - Strutture insediative territoriali storiche non urbane**

1. Il PUG persegue la tutela e la valorizzazione delle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane", costituite da sistemi storico-paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediative storiche (come ville, corti agricole, castelli, chiese) caratterizzate dal ruolo territoriale, ancora oggi riconoscibile, di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio. Si tratta pertanto delle principali strutture insediative storiche.
2. Le aree ricadenti in tale zona fanno parte del territorio rurale e sono assoggettate alle disposizioni di cui ai commi 6, 7, e 8 dell'art. 50 delle NA del PTCP che il PUG recepisce e integra al successivo **art. 6.4**

#### **Art. 3.8 - Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche**

1. Il PUG individua nelle Tavv. TV.A il sistema delle bonifiche storiche che riguarda le aree agricole la cui organizzazione territoriale, costituita da sistema idrografico e sistema insediativo storico (edificato, viabilità e percorsi, compresi poderali ed interpoderali), mantiene sostanzialmente riconoscibile l'assetto assunto in seguito alle bonifiche storiche che hanno interessato la pianura reggiana. Si tratta pertanto di ambiti agricoli che rivestono particolare interesse storico-testimoniale.
2. Il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche riguarda invece elementi presenti sull'intero territorio provinciale ed è costituito dalle componenti storiche legate alla gestione ed utilizzo delle acque, quali: canali storici ed eventuali alvei abbandonati, nonché strutture e manufatti idraulici quali molini ed

altri opifici, impianti di risalita, argini, ponti-canali, chiuse, sbarramenti. In tale sistema sono ricompresi lo "Scolo Tresinaro e il Canale Ducale d'Enza".

3. Per tali sistemi, il PUG recepisce la disciplina e le disposizioni di tutela contenute nell'art. 53 delle NA del PTCP che si intende in questa sede richiamato.

## TITOLO IV - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 4.1 - Cessione di Aree per le dotazioni territoriali

1. Il reperimento di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di attrezzature e spazi collettivi, in applicazione delle dotazioni minime prescritte dalle presenti norme e dal REC, ha luogo, di norma, quando siano realizzati, a qualsiasi titolo e in qualsiasi misura, interventi che comportino trasformazione dello stato dei luoghi o degli edifici e delle loro destinazioni d'uso.
2. La cessione di aree per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1) ha luogo secondo le seguenti modalità:
  - a) nel caso di nuova edificazione, dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente le dotazioni minime nella misura prevista per ogni singolo uso;
  - b) nel caso di cambio di destinazione d'uso, dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente le quote di dotazioni minime derivanti dalla differenza fra la dotazione prescritta per l'uso previsto e quella relativa all'uso in atto.
3. La cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (U2), ha luogo nei seguenti casi:
  - a) Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.38 della LUR;
  - b) Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della LUR;
  - c) Interventi in attuazione di convenzioni.
4. La dotazione di parcheggi pertinenziali o privati deve essere assicurata nella misura prevista solo relativamente all'incremento della superficie complessiva o alla differenza fra la dotazione minima relativa all'uso previsto e quella riferito all'uso in atto.
5. Negli interventi edilizi nell'ambito di Accordi Operativi o Piani Particolareggiati e di Procedimenti Unici, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di convenzione, in coerenza con gli obiettivi di qualità definiti dalla Strategia e nel rispetto delle dotazioni da assicurare complessivamente a livello comunale.
6. Le aree cedute a uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti dal progetto dell'opera pubblica. L'edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto a quanto previsto nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.
7. Il reperimento di aree per spazi e attrezzature collettive (U2), può avvenire, in accordo con l'Amministrazione Comunale, esternamente all'area di intervento:
  - nelle aree per la realizzazione delle opere pubbliche da concordare con il Responsabile del SUE.
  - in aree diverse purché all'interno dei Tessuti Urbani Consolidati di cui al **TITOLO V**, a seguito del riconoscimento della loro idoneità da parte del Responsabile del SUE.
8. In nessuna fase del processo attuativo della strumentazione urbanistica comunale, le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli interventi di nuovo insediamento e con aumento di carico urbanistico, potrà essere inferiore a:
  - 30 MQ per ogni abitante effettivo e potenziale (abitante teorico) negli insediamenti residenziali, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 MQ di SC;
  - 100 MQ. ogni 100 MQ di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;
  - 15% della superficie complessiva (ST per gli interventi preventivi) destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.
9. Non sono computabili come aree U2, ma come dotazioni ecologiche:
  - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - le aree aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, se non sistemate a verde e agevolmente fruibili;
  - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate



come parcheggi);

- le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili e attrezzabili per alcuna delle funzioni relative alle attrezzature e spazi collettivi.

#### **Art. 4.2 – Utilizzazioni provvisorie**

1. In tutte le aree a destinazione pubblica comprese quelle all'interno del territorio rurale a esclusione delle aree vincolate e/o tutelate, il Sindaco può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private o pubbliche delle aree stesse, della durata massima di 12 mesi.
2. In ogni caso, il Sindaco può procedere con provvedimento immediato alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale, produca disturbi, molestia, intralcio alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi e alla salute pubblica.
3. Il richiedente si impegna alla decadenza dell'autorizzazione a restituire l'area in pristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami e alla risistemazione del terreno.
4. Le utilizzazioni che possono essere autorizzate sono:
  - il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria di eventuali edifici esistenti;
  - la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purchè di tipo leggero, non in contrasto con il decoro urbano, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, con fondazioni superficiali e con altezza massima dell'edificio non superiore a m. 4, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dalle presenti Norme e con esclusione di qualsiasi costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, a residenza;
  - la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purchè non contrastanti con il decoro urbano, realizzati con pavimentazioni permeabili e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione e agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche e al transito pedonale
  - la realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purchè di materiali non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazioni permeabili e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e la regolazione degli accessi;
  - la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a mt. 1,50;
  - la realizzazione di attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
  - la presenza temporanea, nell'area della apposita normativa vigente, di attrezzature per spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purchè venga mantenuta una pavimentazione permeabile.
  - ogni altra utilizzazione che rivesta interesse pubblico, disposta direttamente dall'Amministrazione Comunale.
5. In ogni caso dovrà essere salvaguardata la vegetazione arborea esistente.

## CAPO 1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1)

### Art. 4.3 - Definizione e disposizioni generali

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Opere di urbanizzazione primaria U1), definite dalle disposizioni regionali in materia, anche al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione (DAL. 186/2018 e s.m.i):
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi e i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
  - le aree a verde pubblico attrezzate da considerare a diretto servizio degli insediamenti in quanto la loro estensione, in rapporto al carico urbanistico dell'insediamento cui si riferiscono, e la loro articolazione spaziale e funzionale non possono farle rientrare nelle attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale o di urbanizzazione secondaria.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area dell'intervento o nelle aree immediatamente circostanti, di una adeguata dotazione di infrastrutture, di cui al comma 1, in rapporto all'insediamento da servire.
3. Ciascun intervento deve considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
  - accessibilità (anche con tratto non asfaltato) da una strada pubblica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
  - approvvigionamento idrico, ovvero, nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, ovvero qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati e adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti
5. Qualora le opere di cui ai precedenti commi non esistano o esistano in misura non adeguata, il richiedente dovrà impegnarsi, con adeguate garanzie, alla loro realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora le stesse non siano già state programmate dal Comune.

### Art. 4.4 - Infrastrutture per la mobilità veicolare

1. Sono ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale e ciclabile, le attrezzature connesse alla mobilità, strutture di servizio alla mobilità e alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), le opere di compensazione e mitigazione ambientale, quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.
2. Le indicazioni relative alla viabilità di progetto riportate sulla cartografia di PUG hanno valore schematico e indicativo e andranno precisate in sede di redazione dei progetti esecutivi.

**Art. 4.5 - Infrastrutture per la mobilità ciclo-pedonale**

I requisiti tipologici e dimensionali minimi dei percorsi ciclabili e dei percorsi pedonali sono stabiliti dalla Normativa di settore vigente e da quanto richiesto nel REC.

**Art. 4.6 - Attrezzature e impianti tecnologici**

1. Per quanto riguarda gli interventi relativi a impianti a rete, nel sottosuolo o aerei, impianti di trasmissione per la telefonia mobile, e a impianti connessi alla produzione di energia da fonti rinnovabili, si rimanda alle relative specifiche disposizioni in materia oltre che al REC.
2. Le norme sulle distanze minime e sulla visuale libera non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di impianti tecnologici in genere al servizio del territorio urbanizzato, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico.
3. Appartengono a tale categoria di attrezzature:
  - aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;
  - aziende elettriche e impianti per la distribuzione dell'energia;
  - aziende di trasporto pubblico e relativi depositi;
  - centrali termiche a scala urbana;
  - impianti di depurazione di fognature pubbliche;
  - strutture di servizio a impianti agroforestali di interesse pubblico;
  - isole ecologiche e aree di servizio alla gestione ambientale;
  - edifici anonimi pubblici, ecc.
4. A integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature e impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.
5. Nelle zone per attrezzature tecniche e tecnologiche il P.U.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq
  - parcheggi di urbanizzazione primaria: 5 mq/100 mq di Sf
  - VL - indice di visuale libera: 0,5.

**Art. 4.7 - Parcheggi pubblici**

1. Le aree per parcheggi pubblici si articolano in parcheggi al diretto servizio degli insediamenti (che costituiscono opere di U1) e parcheggi a servizio della struttura urbana (che rientrano tra le opere U2).
2. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate a essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
3. I parcheggi pubblici sono dimensionati nel rispetto delle disposizioni del REC.
4. I parcheggi pubblici (U2) devono essere localizzati in modo puntuale per soddisfare specifiche esigenze di accessibilità agli insediamenti e alle funzioni pubbliche e di uso pubblico.
5. Il Comune può convenire con l'attuatore l'asservimento a uso di parcheggio pubblico, senza trasferimento della relativa proprietà, nel rispetto della destinazione all'uso collettivo del parcheggio medesimo, con atto pubblico da trascriversi nei pubblici registri immobiliari.
6. Per i parcheggi pubblici sono ammesse soluzioni a raso e in elevazione. Gli spazi di sosta dei parcheggi pubblici dovranno tendenzialmente essere realizzati con pavimentazioni filtranti e localizzate sul fronte strada, e comunque al diretto servizio degli insediamenti.

**Art. 4.8 - Parcheggi di pertinenza**

1. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato immobile o insediamento.
2. I parcheggi pertinenziali non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se possono essere unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
3. I parcheggi di pertinenza dovranno essere reperiti nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, o promiscuamente, e anche in aree che non facciano parte del lotto di intervento purché siano asservite all'edificio con vincolo trascritto di destinazione a parcheggio e non ne distino più di m.250, ad esclusione degli interventi di CD per funzioni residenziali, direzionali, artigianato di servizio alla persona, artigianato compatibile con la residenza e commerciali nel centro storico, nel caso in cui non sia possibile reperirli all'interno del fabbricato.
4. Le caratteristiche tecniche e tipologiche delle attrezzature per la sosta, sono definite nel Regolamento Edilizio Comunale.
5. I parcheggi di pertinenza sono previsti nelle misure stabilite dal REC in relazione ai vari tipi d'uso, fermo restando eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.
6. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in Territorio Rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica. La pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento. Tali parcheggi sono esclusivamente finalizzati agli usi ammessi nel territorio rurale. Per essi deve essere previsto un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario del fondo si impegni al ripristino delle condizioni originarie del terreno agricolo ove vengano a mancare le condizioni che hanno comportato la realizzazione del parcheggio privato. Tali parcheggi non possono mai essere utilizzati a fini di lucro mediante affitto o tariffa nei confronti di terzi

**Art. 4.9 - Aree per impianti di distribuzione carburanti**

1. Le aree per impianti di distribuzione carburanti sono normalmente realizzabili all'interno delle fasce di rispetto stradale.
2. All'interno dei tessuti urbani consolidati residenziali non sono ammessi potenziamenti di impianti esistenti o di attività a essi integrative.
3. Usi ammessi negli impianti esistenti = quelli autorizzati
4. Interventi ammessi negli impianti esistenti: **Intervento diretto**. Sistemazione del suolo; edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività. In caso di cessazione dell'attività, le aree corrispondenti rimangono con la destinazione d'uso prevista dal P.U.G. con i relativi indici e il loro ripristino risulta a carico del titolare dell'autorizzazione.  
Lo smantellamento dovrà prevedere:
  - la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
  - la certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D.Lgs.152/06;
  - il ripristino dell'area alla situazione originale ovvero l'adeguamento alle disposizioni urbanistiche vigenti.
5. Nuovi impianti si attuano tramite **Intervento diretto convenzionato** e sono consentiti all'esterno del perimetro del Centro Abitato esclusivamente a margine delle strade di tipo B e C, così come classificate da Codice della strada, all'interno delle rispettive fasce di rispetto purché non ricadenti in zone sottoposte a vincoli di tutela.  
Gli impianti dovranno essere collocati a una reciproca distanza non inferiore a 500 metri nelle Zone a

prevalente destinazione produttiva e nelle Zone per attrezzature pubbliche e non inferiore a 1000 metri nelle Zone agricole e non dovranno superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,10 mq/mq di superficie asservita all'impianto per quanto concerne la costruzione di superfici e volumi di supporto alla stazione. Per la definizione di superficie minima di servizio, in relazione alle zone omogenee comunali si dettano le indicazioni contenute nella legislazione regionale vigente:

Prescrizioni:

- a. arretramento dal ciglio stradale: le opere di pavimentazione e delimitazione del piazzale di servizio devono risultare a una distanza minima di ml 3 (spazio necessario alla realizzazione di una pista ciclabile o di un pedonale con fascia di verde alberato, n.d.r.), fatti salvi i casi ove sia imposta una misura superiore, da considerare prevalente;
- b. sistemazione a verde e inserimento ambientale: progetto del verde con proposta di sistemazione paesaggistica e ambientale nella quale siano indicate le modalità di schermatura totale su tre lati della stazione di servizio, da realizzare con elementi vegetali e opere di modellazione del terreno;
- c. segnaletica: non sono consentite installazioni di tabelloni per pubbliche affissioni all'interno o nei pressi della stazione di servizio; la sola pubblicità consentita è quella indicante il tipo e la marca dei carburanti erogati, da prevedere con unico cartello bifacciale sostenuto da supporto posizionato all'interno della piazzola di servizio, con i medesimi limiti di arretramento dal ciglio stradale;
- d. fognature: separazione completa delle fognature per acque bianche e nere, con recapito delle acque pluviali preferibilmente in corso d'acqua superficiale; negli impianti in cui non sia presente o non sia possibile l'allacciamento alla pubblica fognatura si dovranno installare idonei impianti di depurazione delle acque nere;
- e. gli impianti di distribuzione carburanti nei quali si effettuino o siano previsti servizi di manutenzione e riparazioni meccaniche, integrazioni o ricambi degli oli, delle batterie o di altri liquidi lubrificanti o refrigeranti dovranno essere dotati di idonei locali o zone di stoccaggio dei prodotti da utilizzare e dei rifiuti derivanti da tali operazioni. I suddetti locali o zone di stoccaggio dovranno essere collocati in aree pavimentate e coperte, dotate di cordolo perimetrale, lontano da caditoie o pozzetti fognari. Inoltre dovranno essere rispettate le altre disposizioni previste dal D.Lgs n°22/97 e dal D.M. n°392 del 16/05/1996 in merito allo stoccaggio e allo smaltimento o recupero degli oli esausti e degli altri rifiuti prodotti;
- f. in ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" per tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate a un depuratore pubblico o, in alternativa, a idoneo impianto privato.
- g. negli impianti situati al di fuori del territorio urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.
- h. il progetto di sistemazione delle aree per distributori di carburante dovrà essere corredato da specifica verifica dei triangoli di visibilità con metodi analitici e grafici (ai sensi del D.M. 5.11.2001, C.D.M. 19.04.2006 relativi alle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali).

**Art. 4.10 - Rete di distribuzione del Gas Metano**

1. Il territorio comunale è interessato dai tracciati dei metanodotti evidenziati in cartografia per i quali è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte contenute nel D.M. 24/11/1984 e sue successive modificazioni.
2. In riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano, anche se non evidenziata nella cartografia di progetto di PUG, è prescritto il rispetto delle distanze dalle condotte richieste dai soggetti gestori e comunque, ove più restrittive, di quelle contenute nel D.M. 16/04/2008 e sue successive modificazioni.

## CAPO 2 – Attrezzature e spazi collettivi (U2)

### Art.4.11 - Definizione e disposizioni generali

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2), definite dalle disposizioni regionali in materia anche al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione (DAL 186/2018 e s.m.i.), il complesso degli impianti, opere, spazi e attrezzature destinati a servizi di interesse collettivo, necessari a favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale, ricomprendono in particolare:
  - a. attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo;
  - b. attrezzature di interesse comune civili e religiose per: l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche, il culto;
  - c. Aree attrezzate a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive e altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - d. parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.
3. Gli spazi e le attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale comprendono le attrezzature esistenti e di progetto destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, per l'assistenza sociosanitaria, per servizi amministrativi e civili, per attività culturali e associative, per attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico, a parchi pubblici urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del comune.
4. Fatte salve eventuali specifiche tutele riportate nella Tavola dei Vincoli, sono sempre ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RRC, RVC, RE, D, attraverso intervento edilizio diretto.
5. La destinazione d'uso specifica delle aree per attrezzature e spazi collettivi potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni grafiche del P.U.G. tramite specifica deliberazione del Consiglio, purchè siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di legge.
6. L'individuazione di nuove aree per attrezzature pubbliche, saranno disciplinate secondo i parametri precisati dal progetto dell'opera pubblica ai sensi dell'art.53 (Procedimento Unico) della LUR.

### Art.4.12 – Attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Queste attrezzature sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi a scala di quartiere o di frazione, in stretta connessione con la funzione residenziale
2. Appartengono a tale categoria di attrezzature:
  - i servizi scolastici fino all'obbligo;
  - attrezzature di interesse comune a scala di quartiere o di frazione quali:
    - a. servizi religiosi
    - b. servizi culturali
    - c. servizi sociali
    - d. servizi assistenziali, attrezzature partecipative, amministrative, associative, ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico
  - attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale comprendono le attrezzature generali di servizi speciali (militari, cimiteriali), scolastiche superiori, sportive, per lo spettacolo, sociosanitarie e assistenziali di interesse sovracomunale
3. Le attrezzature per servizi si attuano per intervento diretto.
4. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero ad altri Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al comune a mezzo di esproprio forzoso.

## 5. Parametri per le attrezzature religiose:

<b>SC max</b>	: esistente + 20%
<b>Parcheggi di pertinenza</b>	: 40 mq/100 mq di Sc
<b>Parcheggi pubblici</b>	: 40 mq/100 mq di Sc
<b>H - altezza massima</b>	: sulla base di progetti coordinati con la Pubblica Amministrazione;
<b>VL - indice di visuale libera</b>	: 0,5.

## 6. Parametri per le altre attrezzature pubbliche:

<b>Uf - indice di utilizzazione fondiaria</b>	: 0,65 mq/mq.
<b>Parcheggi di pertinenza</b>	: 40 mq/100 mq di Sc
<b>Parcheggi pubblici</b>	: 20 mq/100 mq di Sc
<b>H - altezza massima</b>	: ml. 15;
<b>VL - indice di visuale libera</b>	: 0,5.

7. Ai fini di una più organica e integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali, pubblici esercizi e di artigianato di servizio alla persona, compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature e in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.

8. I locali destinati alle attività suddette potranno avere, per unità non superiori a 250 mq cadauna, fino a un massimo pari al 22% della Sc totale, e comunque entro il limite di 550 mq ogni 10.000 di St.

9. In particolare nell'area ubicata a Fosdondo, distinta da perimetro nero destinata a funzioni di assistenza sociale e sottoposta a convenzione attuativa dal previgente PRG, i parametri edilizi sono i seguenti:

- Superficie complessiva massima = superficie complessiva esistente alla data del 29.02.2008 più 880 mq, realizzabili con nuovi corpi di fabbrica; la realizzazione e collocazione dei nuovi fabbricati dovrà risultare compatibile con il contesto rurale circostante e per quanto possibile ricalcare i modelli insediativi e i riferimenti tipologici previsti dalle presenti norme per i casi di intervento in zona agricola.
- Parcheggi di pertinenza: 1 mq/100 mc
- H max = 7,50 mt.
- VL = 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto di intervento)

**Art.4.13 – Attrezzature per verde pubblico**

1. Queste attrezzature sono finalizzate alla realizzazione di aree verdi attrezzate o meno, parchi, radure, attrezzature sportive, ricreative e culturali di uso pubblico.

2. Si attuano per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

**Uf - indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature e gli impianti coperti:** 0,22 mq/mq;

**Uf - indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature a raso non coperte:** 0,65 mq/mq di Sc.;

**Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria:** secondo quanto previsto dal progetto d'intervento

**H - altezza massima:** ml. 12;

**VL - indice di visuale libera:** 0,5.

3. In queste aree devono essere particolarmente curate le alberature e garantite le necessarie opere di manutenzione, rimboschimento e sistemazione del verde.

4. Sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni delle destinazioni d'uso, purché siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di legge.

**Art.4.14 – Attrezzature per lo sport e il tempo libero di uso pubblico in territorio rurale**

1. In queste zone sono ammesse esclusivamente attrezzature a raso per attività sportive e ricreative, ivi compresi laghetti per la pesca, da attuarsi sulla base di un progetto di sistemazione generale esteso alle singole aree individuate e che non comportino alterazioni significative dei valori ambientali



d'insieme, prevedano la conservazione della vegetazione arborea di alto fusto o di pregio esistente e il mantenimento degli eventuali manufatti di interesse storico o testimoniale.

2. All'interno di queste zone è inoltre ammesso l'insediamento di pubblici esercizi, nel solo caso in cui ciò non contrasti con la regolamentazione comunale delle attività commerciali, con contestuale reperimento dello standard di parcheggio pubblico e privato.
3. Nelle stesse zone è inoltre ammesso, nelle aree scoperte, l'insediamento di attività di intrattenimento e pubblico spettacolo all'aperto, nel rispetto delle vigenti normative in materia. In caso di impossibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti, per l'esercizio delle suddette attività è consentita la realizzazione di strutture di servizio fisse di piccole dimensioni, quali pergolati, porticati, chioschi, servizi igienici e simili, della dimensione complessiva massima di mq. 500, con possibilità di superamento della capacità edificatoria di cui al successivo comma 5.
4. Le attività sportive e ricreative utilizzeranno prioritariamente, per i propri servizi, gli edifici esistenti secondo i parametri edilizi e urbanistici dei casi di intervento di cui alle norme relative alle Zone Agricole. In caso di necessità comprovata di costruzione di nuovi manufatti all'interno del progetto di sistemazione generale di cui sopra, a servizio di dette attività, si applicano le norme e gli indici di cui all'**art.4.13** (Verde pubblico attrezzato), a eccezione dell'indice di Utilizzazione fondiaria che, in queste zone è  $U_f = 0,01$  mq/mq comprensivo sia dei fabbricati esistenti che di quelli di nuova costruzione.

**5. Prescrizioni specifiche confermate dal PRG**

- a) **Nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata (ex PP117)** individuato sulla Tav. D1.3 di P.U.G., ubicato in Via Ronchi Rabbioso a Fosdondo, è fatto obbligo ai soggetti attuatori di predisporre l'eventuale ampliamento della viabilità di accesso al comparto. Pista go-kart
- b) **Nel comparto individuato con perimetro verde** sulla Tav. D.1.5 è insediata una struttura per l'attività di maneggio, con scuola di equitazione e ippoterapia, addestramento di cani, ricovero di cani e cavalli. Per l'esercizio di tali attività è prevista la realizzazione di strutture amovibili, da destinare a maneggio coperto, box per cani e cavalli e spazi di servizio, secondo i seguenti limiti:
  - maneggio coperto: Su massima 900 mq;
  - box per cavalli: Su massima 500 mq;
  - box per cani: Su massima 200 mq;
  - strutture di servizio: Su massima 200 mq.
  - intervento attuato tramite piano particolareggiato d'iniziativa privata, con l'obbligo della rimozione delle strutture in caso di inutilizzo per lo scopo previsto.
- c) **Le aree agricole di pertinenza delle chiese parrocchiali** sono destinate alla conservazione dei caratteri testimoniali e dei connessi elementi di rilevante interesse ambientale, paesaggistico, storico e culturale persistenti nella immagine dei luoghi. In tali aree è consentita la normale utilizzazione colturale, conformemente ai caratteri storici e culturali locali, inoltre non è consentita:
  - la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
  - l'installazione di serre fisse intensive;
  - la costruzione di laghetti di pesca sportiva maneggi scoperti;
  - l'inserimento di impianti tecnici e tecnologici al servizio delle produzioni agricole.

Sulla base di un Permesso di costruire convenzionato, è possibile realizzare anche attrezzature per attività sportive, ricreative e culturali che non comportino alterazioni significative dei valori ambientali d'insieme e prevedano la conservazione della vegetazione arborea di alto fusto o di pregio esistente e il mantenimento degli eventuali manufatti che rivestono interesse storico o testimoniale.

Le attività sportive e ricreative di cui sopra utilizzeranno prioritariamente per i propri servizi gli edifici esistenti, solo nel caso di comprovata necessità sarà consentita la costruzione di nuovi edifici, a servizio di dette attività con i seguenti indici:

- $U_f$ : indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature e gli impianti coperti a supporto esclusivo delle attività parrocchiali =  $0.20$  mq/mq, fino a un limite massimo di  $3.000$  mq al netto della  $S_u$  esistente;



- Uf: indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature a raso non coperte = 0,20 mq/mq;
- Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria = 5 mq/100 mq Sf;
- H: altezza massima = ml. 10,50;
- VL: indice di visuale libera = 1.

L'eventuale realizzazione di aree di sosta per autoveicoli a supporto delle attività sopra indicate dovrà effettuarsi con pavimentazioni permeabili e adottare idonei accorgimenti di mitigazione dell'impatto visivo, impiegando anche appropriate schermature vegetazionali.

#### **Art.4.15 – Attrezzature destinate alle popolazioni nomadi in territorio rurale**

1. L'area individuata dal n°1 cerchiato di proprietà comunale, è destinata alla sosta temporanea di cittadini nomadi autorizzati all'utilizzo delle piazzole e delle infrastrutture a tale scopo allestite dal Comune di Correggio.

In tale zona, su iniziativa pubblica, è possibile la realizzazione di aree pavimentate (piazzole) e di tutte le infrastrutture e gli impianti necessari a rendere le stesse idonee per l'alloggiamento di abitazioni mobili, quali camper, caravan e roulotte, ovvero di piccole strutture prefabbricate amovibili.

Le piazzole potranno occupare una superficie massima pari al 30% della Superficie Fondiaria del campo. Tutte le aree esterne alle piazzole dovranno essere mantenute permeabili, con utilizzo di opportuni materiali drenanti anche in caso di realizzazione di percorsi carrabili o pedonali.

2. L'area individuata dal n°2 cerchiato, di proprietà privata, è destinata alla sosta temporanea di cittadini nomadi.

In tale zona, su iniziativa privata, è possibile l'allestimento di aree pavimentate (piazzole) e di tutte le infrastrutture e gli impianti necessari a rendere le stesse idonee per l'alloggiamento di abitazioni mobili, quali camper, caravan e roulotte, ovvero di piccole strutture prefabbricate amovibili, nei limiti della capacità edificatoria ammessa.

L'area non risulta invece utilizzabile per la realizzazione di edifici o strutture permanenti in muratura.

Le piazzole potranno occupare una superficie massima pari al 10% della Superficie Fondiaria. La realizzazione delle piazzole e di qualsiasi ulteriore manufatto, ancorchè amovibile, sarà possibile per intervento diretto, sulla base di un titolo abilitativo edilizio idoneo in relazione all'intervento, nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima H = 4,50 mt (riferita alle abitazioni temporanee)
- Distanza dai confini di proprietà = mt. 10,00
- Lungo il perimetro dell'insediamento, a mitigazione dell'impatto visivo, dovrà essere prevista la messa a dimora di opportune essenze arboree o arbustive autoctone di forma e altezza adeguate, da definire in accordo con i competenti uffici comunali.
- Tutte le aree esterne alle piazzole dovranno essere mantenute permeabili, con utilizzo di opportuni materiali drenanti anche in caso di realizzazione di percorsi carrabili o pedonali.

#### **Art. 4.16 – Politiche pubbliche per la casa**

1. Il PUG concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa al fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, secondo le disposizioni dettate dalla LR 24/2017.
2. Nel caso di nuovi insediamenti in aree permeabili non infrastrutturate, la cessione al Comune, a titolo gratuito di ERP, sarà corrispondente a una quota pari al 20% delle aree urbanizzate destinate a nuove costruzioni o alla realizzazione di alloggi ERS per una quota rapportata al periodo di durata della convenzione/locazione. La quota di edilizia residenziale a libero mercato avrà una quantità "indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento" (art. 5, comma 3, lettera b della LUR). Tale quota di edilizia residenziale a libero mercato, da realizzare su aree private, dovrà essere dimostrata attraverso una adeguata analisi dei valori economici degli interventi pubblici e privati programmati, per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
3. Nel caso di interventi di rigenerazione complessi soggetti a AO, la cessione al Comune, a titolo gratuito di ERP, sarà corrispondente a una quota di aree pari al 10% delle aree urbanizzate destinate a nuove costruzioni o alla realizzazione di alloggi ERS per una quota rapportata al periodo di durata della

convenzione/locazione; in alternativa, potrà essere definito un contributo corrispondente al valore delle aree di cessione, da vincolarsi alla realizzazione delle politiche abitative pubbliche.

## **TITOLO V - INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO PER IL RIUSO E LA RIGENERAZIONE URBANA**

### **Art. 5.1 – Obiettivi della pianificazione**

1. Il PUG delimita il territorio urbanizzato e lo articola in diverse parti in funzione degli obiettivi di riuso e rigenerazione delle aree edificate con continuità, ai sensi dell'art. 7 della LR 24/2017.
2. Nei diversi tessuti, in base ai caratteri morfologici e funzionali prevalenti, il PUG persegue la qualificazione urbana e edilizia disciplinando gli interventi diretti (SCIA, PdC diretti o convenzionati).
3. Interventi edilizi e funzioni diversi da quelli ammessi nei successivi articoli, potranno essere attivati tramite Accordi operativi o Piani attuativi di iniziativa pubblica nel rispetto degli OBIETTIVI riportati nella SQUEA.

### **CAPO 1 – Tessuti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali**

#### **Art. 5.2 Articolazione dei Tessuti prevalentemente residenziali e disposizioni**

1. I Tessuti Urbani Consolidati a prevalente funzione residenziale, come riportato nelle Tavole D1 "Disciplina degli interventi" del PUG, si articolano in:
  - R1: tessuto a densità edilizia medio/alta prevalentemente composto da edifici residenziali plurifamiliari di oltre 4 piani con fabbricati da ammodernare soprattutto dal punto di vista energetico e sismico e con bassa permeabilità dei suoli
  - R2: tessuto a medio/bassa densità prevalentemente composto da edifici residenziali mono/bifamiliari e palazzine fino 4 piani con fabbricati da ammodernare soprattutto dal punto di vista energetico e sismico
  - R3: tessuto caratterizzato dalla contiguità o presenza di edifici di interesse storico da conservare, di giardini privati da tutelare, di un elevato rapporto di permeabilità dei suoli, di un tessuto rurale di particolare interesse paesaggistico/ambientale
  - R4: tessuto residenziale pianificato derivante da PUA che non presenta particolari criticità dal punto di vista edilizio e della permeabilità dei suoli
  - R5: tessuto per eventuali interventi di riuso e di rigenerazione urbana nei quali è necessario effettuare trasformazioni dell'insediamento esistente caratterizzato da diverse criticità quali: edifici dismessi, bassa permeabilità, suoli da bonificare, edifici vulnerabili
  - R6: tessuto della prima cerchia edilizia che comprende gli insediamenti sorti lungo i viali di circonvallazione fronteggianti il centro storico; per questo tessuto si prescrivono particolari tutele necessarie a definire una qualificazione dell'edificato rispetto al nucleo storico del capoluogo.
2. Gli usi ammessi all'interno dei Tessuti prevalentemente residenziali, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi, comprendono, oltre a quelli relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - UA1 - (Residenza civile)
  - UA2 (Residenza collettiva)
  - UB1 (Attività ricettive alberghiere)
  - UB2 (Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù)
  - UB4 (Residenze turistico alberghiere)
  - UB5 (Pubblici esercizi)
  - UC5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese)
  - UC6 (Artigianato dei servizi ai veicoli – a esclusione di autocarrozzerie e verniciature)
  - UC8 (Attività di servizio - Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico)
  - UC9 (Attività di servizio - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano)
  - UC12 (Attività di parcheggio)

- UD1 (Attività commerciali al dettaglio - Esercizi di vicinato)
  - UD2b (Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari)
  - UF1 (Attività di interesse comune di tipo civile e attività scolastiche di base)
  - UF1a (Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale)
  - UF1c (Attrezzature culturali)
  - UF2 (Attività di interesse comune di tipo religioso)
  - UF5 (Istruzione superiore)
  - UF6 (Attività sanitarie)
  - UF10 (Servizi della pubblica amministrazione)
3. Le attività complementari alla funzione residenziale sopra indicate non potranno superare il 50% delle SU esistenti e costruibili per ciascun fabbricato, fatti salvi gli strumenti preventivi vigenti e le situazioni di fatto che alla data di adozione del PUG presentano percentuali di superfici extra-residenziali superiori. Sarà possibile superare il predetto limite riferito al singolo fabbricato definendo, sulla base di apposito atto convenzionale da stipularsi con il Comune, gli usi insediabili e fermo restando che le funzioni complementari e compatibili alla residenza non potranno in ogni caso superare il 50% delle funzioni insediate nel Tessuto in cui sono collocate.
4. La quota di attività complementari, in sedi di piano attuativo e/o accordo operativo, potrà anche essere organizzata in complessi concentrati, fatte salve le esclusioni di medie e grandi strutture di vendita, depositi di merci all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigiani con lavorazioni moleste e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
5. Nei tessuti residenziali di cui al presente articolo è ammessa la costruzione in aderenza rispetto a un edificio preesistente costruito a confine. Inoltre è ammessa, nelle medesime zone, la costruzione in aderenza relativa a due nuovi edifici su lotti confinanti purché l'intervento sia oggetto di un'unica richiesta di concessione, relativa a un progetto unitario.
6. Nei tessuti R1, R2, R3, R6 sono sempre consentiti interventi di "Qualificazione edilizia" da attuare con intervento diretto, di "Ristrutturazione urbanistica" tramite Permesso di Costruire Convenzionato e di "Addensamento o sostituzione urbana" da attuare con Accordo Operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica. L'approvazione degli Accordi Operativi e dei permessi di costruire convenzionati producono gli effetti di aggiornamento della cartografia del PUG.
7. Nei **Tessuti R1** (a densità medio/alta con bassa permeabilità dei suoli), i parametri e gli obiettivi sono:
- a) per interventi di MO, MS, RRC, RVC, RE senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di VT:  
Parametri: Esistenti + possibilità di recupero dei sottotetti a fini abitativi  
Obiettivi: L'intervento deve tendere al miglioramento energetico e sismico rispetto alla situazione esistente.
  - b) per interventi di RE con demolizione e ricostruzione e aumento di VT per gli edifici non soggetti a tutela:  
Parametri:  
VT Max = esistente +20%  
H Max = 12,50 m o preesistente se superiore  
IVL = 0,50 o preesistente se superiore  
IC Max = 40% o preesistente se superiore  
IP Min = 30% o preesistente se inferiore  
AV Min = 15% o preesistente se inferiore-attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 30 mc di VT di nuova realizzazione  
Obiettivi: per ottenere l'incremento max del 20%, si devono raggiungere 10 crediti, secondo i criteri definiti nelle Schede di Valsat (Requisiti Prestazionali); nel caso in cui non si raggiunga la quota dei 10 crediti, l'incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al max del 20%  
Requisiti Prestazionali:  
Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto
8. Nei **Tessuti R2** (a densità medio/bassa), i parametri e gli obiettivi sono:
- a) per interventi di MO, MS, RRC, RVC, RE senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di VT:

Parametri: Esistenti + possibilità di recupero dei sottotetti a fini abitativi

Obiettivi: L'intervento deve tendere al miglioramento energetico e sismico rispetto alla situazione esistente

- b) per interventi di RE con demolizione e ricostruzione e aumento di VT per gli edifici non soggetti a tutela:

Parametri:

VT Max = esistente +20%

H Max = 9,50 m o preesistente se superiore

IVL = 0,50 o preesistente se superiori

IC Max = 35% o preesistente se superiore

IP Min = 35% o preesistente se inferiore

AV Min = 15% o preesistente se inferiore attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 30 mc di VT di nuova realizzazione

Obiettivi: per ottenere l'incremento max del 20%, si devono raggiungere 10 crediti, secondo i criteri definiti nelle Schede di Valsat (Requisiti Prestazionali); nel caso in cui non si raggiunga la quota dei 10 crediti, l'incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al max del 20%

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto

- c) nei lotti liberi del PRG previgente:

Parametri:

H Max = 9,50 m

IVL = 0,50

IC Max = 25%

IP Min = 40%

AV Min = 20% attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 30 mc di VT di nuova realizzazione

Obiettivi: L'edificabilità è ammessa a seguito del reperimento della superficie di dotazioni territoriali di uso collettivo e/o della rete ecologica per una capacità edificatoria equivalente a quanto definito al precedente **art.1.7**.

Requisiti Prestazionali:

L'edificabilità del lotto è attivabile a condizione che l'intervento raggiunga come minimo 10 crediti

9. Nei **Tessuti R3** (con presenza di ampie aree a verde e/o edifici di interesse storico da conservare), i parametri e gli obiettivi sono:

- a) per interventi di MO, MS, RRC, RVC, RE senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di VT

Parametri: Esistenti + possibilità di recupero dei sottotetti a fini abitativi

Obiettivi: L'intervento deve tendere al miglioramento energetico e sismico rispetto alla situazione esistente

- b) per interventi di RE con demolizione e ricostruzione e aumento di VT per gli edifici non soggetti a tutela:

Parametri:

VT Max = esistente +20%

H Max = 6,50 m o preesistente se superiore

IVL = 0,50 o preesistente se superiore

IC Max = 30% o preesistente se superiore

IP Min = 40% o preesistente se inferiore

AV Min = 30% o preesistente se inferiore attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 30 mc di VT di nuova realizzazione

Obiettivi: per ottenere l'incremento max del 20%, si devono raggiungere 10 crediti, secondo i criteri definiti nelle Schede di Valsat (Requisiti Prestazionali); nel caso in cui non si raggiunga la quota dei 10 crediti, l'incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al max del 20%

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto

**Prescrizioni specifiche confermate dal PRG:**

**Intervento R – Capoluogo Tav D1.4:** derivante da Accordo Procedimentale per l'area edificabile sita in Via San Martino, con superficie fondiaria pari a 3.000 mq circa. Capacità edificatoria massima di 500 mq di superficie complessiva

10. Nei **Tessuti R4** (pianificati con PUA):

Usi ammessi e Parametri con PUA vigente: quelli del PUA. Sono ammesse varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva e degli standard garantiti.

Usi ammessi e Parametri dopo la scadenza del Piano:

- se le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione sono state realizzate e cedute come da convenzione, sono ammessi gli interventi MO, MS, D, RE senza incrementi di VT ed è ammessa la conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.
- se le opere di infrastrutturazione e urbanizzazione sono state realizzate e prese in carico dal Comune, sono inoltre ammessi gli interventi di RE con incrementi di VT max del 20% nel rispetto delle prescrizioni del PUG. Per ottenere l'incremento max del 20% si devono raggiungere 10 crediti, secondo i criteri definiti nelle Schede di Valsat (Requisiti Prestazionali); nel caso in cui non si raggiunga la quota dei 10 crediti, l'incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al max del 20%

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto

- se le opere di infrastrutturazione e urbanizzazione non sono state realizzate e cedute come da convenzione, sono ammessi gli interventi MO, MS, D, RE senza incrementi di VT. E' inoltre ammesso il completamento dell'edificazione nei lotti liberi, mediante permesso di costruire convenzionato che comprenda il completamento delle dotazioni territoriali previste dal PUA.

11. Nei **Tessuti R5** (di "riuso e rigenerazione urbana") nei quali è necessario effettuare trasformazioni dell'insediamento esistente caratterizzato da diverse criticità quali: edifici dismessi, bassa permeabilità, suoli da bonificare, edifici vulnerabiliDisposizioni generali:

- Nei tessuti con originaria destinazione residenziale sono sempre ammessi, attraverso titolo abilitativo diretto, gli interventi di "qualificazione edilizia" rivolti al miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie, dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, oltre che gli interventi (MO, MS, RRC, RVC, RE senza aumento di VT e di Altezza, D) con eventuale cambio di destinazione d'uso compatibile con la residenza.
- Nei tessuti con originaria destinazione produttiva sono sempre ammessi interventi di MO e MS attraverso titolo abilitativo diretto.
- Al di fuori degli interventi sopra descritti, i tessuti R5 sono assoggettati alla presentazione di Accordo Operativo.

Nei **tessuti R.5** potenzialità edificatorie premianti aggiuntive, rispetto alla volumetria esistente, possono essere consentite nei limiti di 0,10 mq di Sc per ogni mq di ST per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali, anche fuori comparto e/o della Rete ecologica, se localizzati in Capoluogo, ovvero pari a 0,15 mq di Sc se localizzati nelle frazioni.

I **Tessuti R.5**, che vengono individuati con numerazione progressiva nelle tavole del PUG, sono attuabili tramite Accordo Operativo per il conseguimento degli obiettivi indicati nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) che ne definisce i principali obiettivi da perseguire.

La perimetrazione delle aree indicate dalle tavole di Piano è indicativa e potrà essere perfezionata dal progetto di intervento, in accordo con gli uffici comunali e nel rispetto degli obiettivi indicati nella SQUEA.

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat per i livelli minimi da attuare negli interventi

12. Nei **Tessuti R6** (della prima cerchia edilizia) che comprende gli insediamenti sorti lungo i viali di circoscrizione fronteggianti il centro storico nei quali è necessario effettuare trasformazioni dell'insediamento di particolare qualificazione progettuale nel rispetto dell'insediamento storico; i parametri e gli obiettivi sono:

Disposizioni generali:

- valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la qualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana;
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali in continuità con le aree del CS.

- a) per interventi di MO, MS, RRC, RVC, RE senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di VT:

Parametri: Esistenti + possibilità di recupero dei sottotetti a fini abitativi

- b) per interventi di RE con demolizione e ricostruzione senza aumento di VT degli edifici non soggetti a tutela è prescritto il parere favorevole della CQAP e l'attuazione tramite Permesso di costruire:

Parametri:

VT Max = esistente

H Max = 7,50 o preesistente se superiore

IVL = 0,50 o preesistente se superiore

IC Max = 60% o preesistente se superiore

IP Min = 30% o preesistente se inferiore

AV Min = 15% o preesistente se inferiore attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 30 mc di VT di nuova realizzazione

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto

Obiettivi: L'intervento deve tendere alla qualificazione architettonica e al miglioramento energetico e sismico rispetto alla situazione esistente. Si deve rispettare l'abaco dei colori riportato nella "Scheda di progetto dell'intervento", e soluzioni tese a mitigare l'effetto di "Isola di calore urbana".

## CAPO 2 – Tessuti Urbani Consolidati prevalentemente produttivi

### Art. 5.3 – Articolazione dei Tessuti prevalentemente produttivi e disposizioni

1. I Tessuti Urbani Consolidati a prevalente funzione produttiva, come riportato nelle Tavole D1 "Disciplina degli interventi" del PUG, si articolano in:
  - Tessuto P1: artigianale e industriale
  - Tessuto P2: Villaggio Artigiano a prescrizione specifica
  - Tessuto P3: per attrezzature tecniche/distributive
  - Tessuto P4: per attrezzature terziarie/direzionali/alberghiere
  - Tessuto P5: per grandi impianti industriali a prescrizione specifica
  - Tessuto P6: Aree a rischio di incidente rilevante
  - Tessuto P7: produttivo pianificato derivanti da PUA
2. Gli usi ammessi per ognuno dei Tessuti di cui al comma 1, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi comprendono, oltre a quelli relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - UA1 (Residenza) - Nella misura di 1 alloggio di custodia con SC massima pari a 165 mq per attività; qualora i titolari siano più di uno è ammessa la realizzazione di due alloggi per i relativi nuclei familiari, per una superficie complessiva massima di mq 300 di SC; è ammessa la realizzazione di alloggi a uso foresteria dell'attività aziendale, con esclusione di utilizzo a residenza permanente, per una quota di Sc massima del 5% della Sc

produttiva.

- UB1 (Attività ricettive alberghiere);
  - UB5 (Pubblici esercizi);
  - UC1 Attività manifatturiere industriali;
  - UC1a Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
  - UC2 Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali;
  - UC3 (Attività di deposito, magazzinaggio e esposizione di merci);
  - UC4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia;
  - UC5 (Attività produttive integrabili nel tessuto urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese);
  - UC6 (Attività produttive integrabili nel tessuto urbano consolidato - Artigianato dei servizi ai veicoli);
  - UC7 (Terziarie specializzate a elevato carico urbanistico);
  - UC8 (Attività di servizio - Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico);
  - UC9 (Attività di servizio - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano);
  - UC10 (Attività di servizio - Attività ricreative e di spettacolo con effetti di disturbo sul contesto urbano);
  - UC12 (Attività di servizio - Parcheggi privati con fini di lucro);
  - UD1 (Attività commerciali al dettaglio - Esercizi di vicinato);
  - UD2n (Attività commerciali al dettaglio - Medio piccole strutture di vendita non alimentari);
  - UD3n (Attività commerciali al dettaglio - Medio grandi strutture di vendita non alimentari);
  - UD5 (Attività commerciali all'ingrosso);
  - UD6 (Distribuzione carburanti per uso autotrazione);
  - UF1 (Servizi sociali di base - Attività di interesse comune di tipo civile - Attività scolastiche di base quali asili nido e scuole materne);
  - UF1a (Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale);
  - UF1c (Attrezzature culturali);
  - UF2 (Servizi sociali di base - Attività di interesse comune di tipo religioso) a seguito di valutazione tecnica di compatibilità della localizzazione e approvazione Delibera Giunta Comunale;
  - UF9 (Impianti per l'ambiente – solo Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami);
  - UF10 (Servizi della Pubblica amministrazione)
  - UF13 (Opere ambientali – con funzione ecologica e microclimatica);
  - UF15 (Attività di gioco lecito);
  - UF16 (Strutture tecnologiche a fonti rinnovabili e impianti per il recupero energetico di biomasse)
3. Se non diversamente precisato, all'interno dei tessuti di cui al precedente comma 1, sono ammessi, attraverso titolo abilitativo diretto, tutti i tipi di intervento.
  4. Altezze superiori a quanto stabilito nei Tessuti prevalentemente produttivi per strutture tecniche particolari, fino a un massimo 18 m, (es: silos, ciminiera, tralicci, magazzini verticali, ecc..) saranno valutate sulla base della dimostrazione di specifiche esigenze non altrimenti soddisfacenti e comunque attraverso specifico approfondimento, a corredo del progetto, che ne evidenzia gli impatti con il contesto territoriale e/o urbano circostante.
  5. La quota di Sc residenziale va detratta dalla Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva.
  6. Lotto minimo d'intervento = 1.500 mq.



7. Nei Tessuti P1, P2, P3, P4, P5 sono sempre consentiti interventi di “Qualificazione edilizia” da attuare con intervento diretto, di “Ristrutturazione urbanistica” da attuare tramite Permesso di Costruire Convenzionato e di “Addensamento o sostituzione urbana” da attuare con Accordo Operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica. L’approvazione degli accordi Operativi e dei permessi di costruire convenzionati producono gli effetti di aggiornamento della cartografia del PUG.

Per ogni intervento diretto da attuare nei Tessuti P1, P2, P3, P4, P5, è fatto obbligo di effettuare interventi di miglioramento del fronte stradale in accordo con l’UTC e di miglioramento dell’isola di calore; in particolare in tutti gli interventi NC, ampliamento e RE è prescritta l’elaborazione di un progetto di inserimento/mitigazione paesaggistica dell’intervento, anche attraverso la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati del lotto d’intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Tali quinte, che potranno inoltre essere realizzate lungo la viabilità pubblica riducendo la sede stradale purchè non determini una larghezza della stessa inferiore a 7 ml, dovranno essere piantumate con le essenze arboree individuate dal Regolamento edilizio.

8. Nei **Tessuti P1** (artigianali e industriali), i parametri e gli obiettivi sono:

Parametri:

VT Max = esistente + 5%

H Max = 10,50 m o preesistente se superiore

IVL = 0,50 o preesistente se superiore

IC Max = 55% o preesistente se superiore

IP Min = 10% o preesistente se inferiore

AV Min = messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 70 mc di VT di nuova realizzazione

Obiettivi: per ottenere l’incremento max del 5%, si devono raggiungere 10 crediti, secondo i criteri definiti nelle Schede di Valsat (Requisiti Prestazionali); nel caso in cui non si raggiunga la quota dei 10 crediti, l’incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al max del 5%

Nei lotti liberi si applicano gli indici edilizi del PRG previgente, nel rispetto dei requisiti prestazionali del corrispondente contesto di valutazione e dei seguenti parametri:

H Max = 10,50 m

IVL = 0,50

IC Max = 55%

IP Min = 10%

AV Min = 10% attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 70 mc di VT di nuova realizzazione

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto

**Prescrizioni specifiche confermate dal PRG**

<b>Intervento A</b> <b>Capoluogo</b> <b>Tav. D 1.4</b>	<p><b>Nell’area identificata dalla lettera A</b> è ammesso un Indice di utilizzazione fondiaria di 0,85 mq. di Sc. Tale norma intende sperimentare alcune soluzioni tecniche in grado di garantire alle aziende già insediate la possibilità di riorganizzarsi e ampliarsi senza procedere a delocalizzazioni e a ulteriore consumo di territorio. Tale potenzialità edificatoria potrà essere realizzata, previo accordo con la proprietà confinante, anche utilizzando la superficie non edificata fino al confine della proprietà stessa. Inoltre, nel caso di dimostrata necessità di riorganizzazione interna degli impianti e dei sistemi produttivi, é consentita la sopraelevazione dei soli locali adibiti a ufficio pertinenti all’azienda, fino a un’altezza massima di ml. 12. Tali opere saranno</p>
--	---

	ammesse solo previa realizzazione di vasche di captazione dell'acqua piovana, e previo reperimento dei parcheggi di pertinenza.
<b>Interventi C-D Fosdondo Tav. D 1.3</b>	<b>L'area identificata dalla lettera C</b> , con superficie fondiaria di mq. 3.700 circa, catastalmente individuata al foglio 20 mappale 155 e parte del mappale 255, risulta priva di capacità edificatoria; sono ammesse esclusivamente attività di deposito all'aperto di merci e materie prime prive di carattere molesto, nocivo o inquinante, nonché la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nei limiti e con le condizioni derivanti dal rispetto delle prescrizioni di legge in materia. <b>L'area identificata dalla lettera D</b> , posta in adiacenza a via Bellelli potrà essere attuata preservando una adeguata barriera arborea sul confine a protezione della residenza. È vietato l'utilizzo a deposito di materiali polverulenti."
<b>Intervento E Fosdondo Tav. D 1.3</b>	<b>L'area identificata dalla lettera E</b> (Fornace), è destinata esclusivamente all'attività insediata e non può ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili alla stessa. St= 93.932 mq; Sf= 93.932 mq; Ut/Uf= 0,65 mq/mq; Sc max= 61.056 mq
<b>Intervento F Mandrio Tav. D 1.2</b>	<b>L'area identificata dalla lettera F</b> (Ceramica di Mandrio), è destinata esclusivamente all'attività insediata e non può ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili alla stessa.
<b>Intervento G Mandrio Tav. D 1.2</b>	<b>L'area identificata dalla lettera G</b> (Goldoni Spa), è destinata esclusivamente all'attività insediata e non può ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili alla stessa.
<b>Intervento Q Tav. D 1.6</b>	<b>L'area identificata dalla lettera Q</b> , è destinata all'insediamento di attività privata inerente la raccolta, il recupero e il riciclaggio di rifiuti e materiali di scarto, ivi compresa l'attività di rottamazione autoveicoli. Gli interventi edilizi sono assoggettati alle seguenti prescrizioni: Intervento diretto convenzionato H max = 10,00m copertura dei fabbricati a due acque con pendenza minima del 25% e manti di copertura possibilmente in laterizio ovvero tegole di cemento ovvero lastre ondulate colorate all'impasto tinteggio dei prospetti esterni e di ogni altro elemento (cornicioni, cornici, pilastri, infissi, grondaie, elementi in ferro) compresi quelli privi di intonaco, quali i pannelli prefabbricati e le murature in blocchi di argilla espansa con colori da concordare con l'ufficio tecnico comunale. Adeguato sistema di mitigazione vegetazionale da realizzare su tutto il perimetro del piazzale

Nei **Tessuti P2**: "Villaggio Artigiano" a destinazione produttiva incuneata all'interno del tessuto residenziale del Capoluogo, a sud di viale dei Mille. L'Area è particolarmente carente di aree verdi e permeabili.

Obiettivi: è favorita la riconversione residenziale e per usi compatibili alla residenza. Il nuovo insediamento di attività produttive manifatturiere è consentito a seguito di una valutazione che verifichi l'assenza di criticità acustiche e della qualità dell'aria delle nuove attività rispetto alle funzioni residenziali.

Al fine di perseguire una progressiva trasformazione in tessuto a prevalente destinazione residenziale, sui fabbricati produttivi esistenti è consentito effettuare:

- senza cambio d'uso: interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria, da attuare con Intervento Diretto
- con cambio d'uso: su edifici esistenti che vengono riconvertiti a usi residenziali e/o usi consentiti nei tessuti Residenziali: attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato; entrano in

vigore le seguenti disposizioni:

- a. per interventi di MO, MS, RE senza demolizione e ricostruzione. L'intervento è attuabile solamente nei casi di edifici con caratteristiche estetico-formali assimilabili ai fabbricati residenziali, previa valutazione favorevole della CQAP:

Parametri = esistenti

- b. per interventi di RE con demolizione e ricostruzione degli edifici:

Parametri

VT Max = esistente

H Max = 9,50 m

IVL = 0,50

IC Max = 35%

IP Min = 35% o preesistente se inferiore

AV Min = 15% o preesistente se inferiore attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 30 mc di VT di nuova realizzazione

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto, precisando che, nel caso di cambio d'uso a funzioni residenziali, si dovrà fare riferimento ai tessuti residenziali "R1" mentre, se si effettueranno interventi ad uso produttivo, ai tessuti produttivi "P1"

Il recupero a fini residenziali comporterà l'obbligo per i proprietari, all'atto della richiesta del cambio d'uso, di sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo in cui gli stessi si impegnino, per sé e per i propri aventi causa, ad accettare le condizioni morfologiche e ambientali del contesto produttivo attualmente esistente. In particolare si farà esplicita accettazione di tali caratteristiche, sia dal punto di vista acustico, con la consapevolezza dei livelli di rumorosità ammessi in quell'area dalla zonizzazione acustica comunale, che per la tipologia del traffico indotto derivante dalla presenza attuale e futura di aziende produttive insediate o insediabili nelle aree limitrofe se, e in quanto, regolarmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

9. -Nei **Tessuti P3**: per attrezzature tecniche/distributive:

Usi ammessi: (UC2, UC3, UC7, UC8, UC9); sono inoltre ammesse attività di commercio al dettaglio (UD1, UD2n, UD3n, UD4n Grandi strutture di vendita del settore non alimentare, eventualmente solo tramite Accordo Operativo), nonché pubblici esercizi per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande (UB5), funzioni artigianali di servizio alla persona (UC5), funzioni di servizio di interesse generale (UF).

Parametri:

VT Max = esistente + 10%

H Max = 10,50 m o preesistente se superiore

IVL = 0,50 o preesistente se superiore

IC Max = 55% o preesistente se superiore

IP Min = 10% o preesistente se inferiore

AV Min = 10% (per interventi di NC su lotti liberi) attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 70 mc di VT di nuova realizzazione

Obiettivi: Per ottenere un incremento Massimo del 10%, si devono raggiungere 10 crediti, secondo i criteri definiti nelle Schede di Valsat (Requisiti Prestazionali); nel caso in cui non si raggiunga la quota dei 10 crediti, l'incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al max del 10%.

Nei lotti liberi si applicano gli indici edilizi del PRG previgente, nel rispetto dei requisiti prestazionali del corrispondente contesto di valutazione e dei seguenti parametri:

H Max = 10,50 m

IVL = 0,50

IC Max = 55%

IP Min = 10%

AV Min = 10% attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 70 mc di VT di

nuova realizzazione

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto urbanizzato

10.-Nei **Tessuti P4**: per attrezzature terziarie/direzionali/alberghiere:

Usi ammessi: Usi: (UB1, UB2, UB4, UC7, UC8, UF8, UF10); sono inoltre ammessi la destinazione residenziale fino a un massimo pari al 30% della Sc consentita, gli impianti di distribuzione carburanti esistenti (UD6), le attività complementari e compatibili quali attività commerciali al dettaglio (UD1, UD2n, UD3a, UD3n, UD4a, UD4n), attività ricreative (UF1a), sociali e culturali (UF6, UF1c), compresi teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, attività ricettive (UB1) e di ristorazione (UB5), attività assistenziali private, purché non superino nel complesso il 40% dell'intera Sc prevista.

Parametri:

VT Max = esistente + 10%

H Max = 14,50 m o preesistenti se superiore

IVL = 1 o preesistente se superiore

IC Max = 55% o preesistente se superiore

IP Min = 10% o preesistente se inferiore

AV Min = 10% (applicabile solo per interventi di NC su lotti liberi) attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 70 mc di VT di nuova realizzazione

Obiettivi: Per ottenere un incremento massimo del 10%, si devono raggiungere 10 crediti, secondo i criteri definiti nelle Schede di Valsat (Requisiti Prestazionali); nel caso in cui non si raggiunga la quota dei 10 crediti, l'incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al max del 10%.

Nei lotti liberi si applicano gli indici edilizi del PRG previgente, nel rispetto dei requisiti prestazionali del corrispondente contesto di valutazione e dei seguenti parametri:

H Max = 14,50 m

IVL = 1

IC Max = 55%

IP Min = 10%

AV Min = 10% attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 70 mc di VT di nuova realizzazione

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto

11.nei **Tessuti P5**: per grandi impianti industriali a prescrizione specifica:

I tessuti produttivi per grandi impianti industriali, esterne alle zone produttive attrezzate, sono destinati esclusivamente alle attività insediate e non possono ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili a tali gruppi, nel rispetto **delle successive disposizioni confermate dal PRG**:

<p><b>Intervento H</b> <b>Capoluogo</b> <b>Tav. D 1.4</b></p>	<p><b>Montorsi Francesco e Figli s.p.a.</b> Sc max= 31.400 mq H max= 10,5 ml derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini riservati allo stoccaggio dei prodotti, con interposizione dei piani utili necessari, fino a un massimo di ml. 24,00 e fino al raggiungimento della quota massima di Su calcolata sulla base dell'indice prescritto e sulla superficie fondiaria di proprietà; IVL per gli edifici interni al lotto = si applica la distanza minima di ml 10,00 IVL = (per i sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale) 1,00 rispetto alla viabilità pubblica e alle aree con destinazione di zona diversa da produttive IVL = 0,6 rispetto ai confini di proprietà Distanza confini di proprietà = 5,00 ml IP= 10%</p> <p><b>Intervento diretto convenzionato</b></p>
---	--

<b>Intervento I</b> <b>Capoluogo</b> <b>Tav. D 1.4</b>	<b>Corghi s.p.a.</b> Sc max= 0,65 mq/mq H max= 10,5 ml derogabile per sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale, fino a un massimo di ml. 24,00; IVL = per i sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale = 1,00 rispetto alla viabilità pubblica e alle aree con destinazione di zona diversa da produttive IVL = 0,6 rispetto ai confini di proprietà IP=10% <b>Intervento diretto</b>
<b>Intervento L</b> <b>Fosdondo</b> <b>Tav. D 1.3</b>	<b>Silcompa s.p.a.</b> destinata esclusivamente all'attività insediata e non può ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili alla stessa - SC max edificabile = 50.853 mq - Aree per opere di urbanizzazione secondaria minimo 5.626 mq di cui: - Minimo 3.751 mq di verde pubblico quale opera di mitigazione a verde verso la zona agricola - Minimo 1.875 mq di parcheggi P2, da posizionare su via Fosdondo - Parcheggi di pertinenza: minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni d'uso - Superficie permeabile: minimo 15% della Sf non coperta dal fabbricato - H massima= ml 10,50, derogabile per volumi tecnici - VL: 0,50 - Distanza dai confini di proprietà: ml 5,00 - Distanza dai confini di zona: ml 10,00 <b>Permesso di costruire convenzionato</b>
<b>Intervento M</b> <b>Prato</b> <b>Tav. D 1.7</b>	<b>Corghi s.p.a.</b> L'area identificata dalla lettera M, è destinata esclusivamente all'attività insediata e non può ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili alla stessa. <b>Vedi normativa del PUA + art.53</b>
<b>Intervento N</b> <b>Prato</b> <b>Tav. D 1.7</b>	<b>AMA s.p.a.</b> L'area identificata dalla lettera N, è destinata esclusivamente all'attività insediata e non può ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili alla stessa <b>Vedi normativa del PUA</b>
<b>Intervento O</b> <b>Capoluogo</b> <b>Tav. D 1.4</b>	<b>CHIMIN s.p.a.</b> L'area identificata dalla lettera O, è destinata esclusivamente all'attività insediata e non può ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili alla stessa <b>Vedi normativa del PUA</b>
<b>Intervento P</b> <b>Capoluogo</b> <b>Tav. D 1.4</b>	<b>SPAL s.p.a.</b> L'area identificata dalla lettera P, è destinata esclusivamente all'attività insediata e non può ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili alla stessa <b>Vedi normativa del PUA</b>

## 12. Nei Tessuti P6: Aree a rischio di incidente rilevante (RIR)

Le aree interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante e le relative aree di danno, sono definite dal D.M. 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante"; dal Dpcm 25 febbraio 2005 "Linee Guida per la predisposizione del piano d'emergenza esterna di cui all'articolo 20, comma 4, del decreto legislativo 17 agosto

1999, n. 334; dal D.Lgs. n. 105 del 26 giugno 2015 “Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”; dalla Lr n. 26 del 17 dicembre 2003 “Disposizioni in materia di pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose” e s.m.i.. Nella Tavola dei Vincoli TV.B sono individuate le aree sottoposte a specifiche limitazioni e nelle tavole della disciplina D.1 (3 e 4) sono localizzate le attività a rischio di incidente rilevante.

Nelle aree a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale denominate **RIR.1 - stabilimento Dow Italia srl**, e **RIR.2. - Comparto Silcompa Spa** si applicano le disposizioni riportate delle rispettive schede RIR.

Il Comune esercita le funzioni relative al controllo dell'urbanizzazione, in relazione alla presenza di stabilimenti RIR, con le modalità specificate all'articolo 22 del D.lgs 105/2015.

In caso di cessazione dell'attività, nuovi interventi e cambi d'uso dovranno essere attivati tramite Accordo Operativo.

13. Nei **Tessuti P7**: tessuto produttivo (pianificato da PUA):

Usi ammessi e Parametri con PUA vigente: quelli del PUA. Sono ammesse varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva e degli standard garantiti.

Usi ammessi e Parametri dopo la scadenza del Piano:

- se le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione sono state realizzate e cedute come da convenzione, sono ammessi gli interventi MO, MS, D, RE senza incrementi di VT ed è ammessa la conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.
- se le opere di infrastrutturazione e urbanizzazione sono state realizzate e prese in carico dal Comune, sono inoltre ammessi gli interventi di RE con incrementi di VT max del 10% nel rispetto delle prescrizioni del PUG. Per ottenere l'incremento max del 10% si devono raggiungere 10 crediti, secondo i criteri definiti nelle Schede di Valsat (Requisiti Prestazionali); nel caso in cui non si raggiunga la quota dei 10 crediti, l'incremento volumetrico sarà percentuale rispetto al max del 10%

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat relative al presente Tessuto

- se le opere di infrastrutturazione e urbanizzazione non sono state realizzate come da convenzione, sono ammessi gli interventi MO, MS, D, RE senza incrementi di Vu  
È inoltre ammesso il completamento dell'edificazione nei lotti liberi, mediante permesso di costruire convenzionato che comprenda il completamento delle dotazioni territoriali previste dal PUA

## **TITOLO VI - INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE**

### **Art. 6.1 – Disposizioni generali in territorio rurale**

1. La eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi in territorio rurale deve essere compatibile con i caratteri identitari, ambientali e paesaggistici dei luoghi in cui si vanno a inserire. A tal fine vanno osservati i criteri e gli indirizzi progettuali riportati nell'*Allegato 4 (Linee guida per la disciplina del territorio rurale) alle NA del PTCP* che si intendono qui richiamati come norme per la buona progettazione e per la verifica dei progetti da parte dei competenti Uffici pubblici in riferimento: al corretto inserimento degli edifici nel paesaggio; alla leggibilità degli spazi esterni interessati negli interventi di recupero e nuova costruzioni; alla riconoscibilità dei caratteri tipo - morfologici degli insediamenti rurali; alla riconoscibilità dei caratteri costruttivi, architettonici e decorativi; al raccordo degli interventi con la rete tecnologica.

In particolare i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, evitando l'edificazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti.

L'inserimento dei nuovi manufatti o il rifacimento di fabbricati privi di valore, non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici della edilizia storica rurale, ma potrà realizzarsi seguendo nuovi processi tecnologici, pur nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e sulla base dell'organizzazione fondiaria originaria.

2. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in territorio rurale di edifici aventi un impatto rilevante:

- nuovi edifici aventi Volume Totale (VT) superiore a mc. 1.000,
- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 10,00 o una superficie coperta superiore a mq. 1.500, in contiguità con i centri aziendali pre-esistenti,
- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 8,00, o una superficie coperta superiore a mq. 800 se in posizione isolata,

la domanda del titolo abilitativo deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade pubbliche, vicinali e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

3. Nei fabbricati vincolati è obbligatoria la demolizione delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, e di tutte le strutture, anche se autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dell'edificio costruite in aderenza agli edifici di valore. La ricostruzione in muratura di queste strutture, se legittimamente costruite o autorizzate, è possibile a parità di superficie complessiva esistente, mantenendo le destinazioni d'uso preesistenti o destinandole a servizi quali garage e cantine. L'eventuale ricostruzione dovrà seguire, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale, le indicazioni del REC relative ai "Criteri per il corretto inserimento dei fabbricati nel territorio rurale".
4. Nei fabbricati privi di valore, al di fuori degli interventi di demolizione e ricostruzione delle superfetazioni, di cui al comma precedente, è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso per funzioni di servizio di tali manufatti accessori, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia.
5. In caso di strutture non oggetto di titolo abilitativo, è obbligatoria la demolizione e il ripristino dei luoghi.
6. Saranno sempre esclusi dai conteggi dei volumi utili e delle superfici complessive esistenti da recuperare o trasformare quelli relativi a superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50 che, se non legittimi, dovranno essere demoliti e non più ricostruiti.
7. All'interno del territorio rurale sono ricompresi:
  - a. gli edifici di civile abitazione sparsi e i nuclei abitati rurali costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali, di cui al successivo art.7.2;
  - b. gli insediamenti sparsi di tipo produttivo-artigianale, di cui al successivo art.7.3;
  - c. le aree specificamente attrezzate per le attività di cui ai successivi articoli 6.2.4, 6.2.5, 6.2.6, 6.2.7,

- 6.2.9, 6.2.10, e per le attività fruttive, agriturismo, ricreative, sportive e turistiche, compatibili in ambiente rurale;
- d. gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali e/o ecologiche: cimiteri, impianti per l'ambiente (depuratori, impianti idraulici, impianti per la difesa del suolo, ecc) e per la produzione di energia.
8. Per la nuova costruzione degli allevamenti produttivi agricoli, le distanze minime rispetto agli edifici di abitazione, ai confini di proprietà, ai confini di zona e ai centri abitati, sono specificati nel REC.
9. Sono da assoggettare alla presentazione del programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), tutti gli interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale in coerenza con l'Atto di coordinamento tecnico di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713., compresi i casi in cui i terreni necessari, ai fini del computo della edificabilità, ricadano in comuni diversi.

**Art. 6.2 - Zone ad alta vocazione produttiva agricola (E1) - Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale (E2) – Zone agricole di tutela naturalistica (E3)**

1. La Zona E1 a elevata vocazione produttiva agricola, comprende i terreni e gli edifici prevalentemente destinati alla normale attività agronomica.

Gli interventi si attuano:

- per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti contenuto entro il 30% della SC, nonché per l'attuazione di PSA approvati prima dell'adozione del PUG. Gli interventi si attuano altresì per intervento diretto in caso di realizzazione di strutture a un piano, con copertura e chiusure in teli di plastica, adibite a ricovero materiali e realizzate con strutture in legno o elementi metallici, aventi peso proprio e permanente portato complessivamente  $\leq 0,50$  kN/m<sup>2</sup>.
  - per intervento diretto supportato da Programma di riqualificazione e ammodernamento aziendale (PRA), per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% della SC esistente o in caso di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti;
  - per Accordo Operativo nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale.
2. La Zona E2 di particolare interesse paesaggistico ambientale comprende le aree agricole che per la presenza di particolari emergenze di valore paesaggistico ambientale (disciplinate dall'art 42 del PTCP), sono ritenute meritevoli di salvaguardia e valorizzazione.

Gli interventi si attuano:

- per intervento diretto nei casi di opere pubbliche o di pubblica utilità e nei casi di manutenzione, recupero, qualificazione e messa in sicurezza, ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti contenuto entro il 20% della SC fino a un massimo di 150 mq di SC;
  - per intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa nei casi di recupero con trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente;
  - per Accordo Operativo nei casi di ampliamento eccedente il 20% della SC e i 150 mq di SC e nei casi di nuova costruzione per scopi produttivi agricoli.
3. Nelle zone E1 e E2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione con vincolo conservativo, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola e nuova edificazione relativi a unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.
4. I parametri urbanistici comuni ai differenti usi ammessi sono specificati agli articoli seguenti,



precisando, relativamente al parametro altezza H, che l'ammissibilità di altezze superiori per strutture tecniche particolari (es: silos) richieste dal ciclo produttivo, fino a un massimo di 18 m, sarà valutata sulla base della dimostrazione di specifiche esigenze non altrimenti soddisfacenti e, comunque, attraverso specifico approfondimento, a corredo del progetto, che ne evidenzia gli impatti con il contesto territoriale circostante.

5. Nelle Zone E3 di tutela naturalistica, che corrispondono ad areali caratterizzati da elementi fisici, geologici, morfologici, vegetazionali di particolare interesse naturalistico, la priorità è quella di tutelare l'equilibrio sistemico, la biodiversità e la valorizzazione del paesaggio. In queste aree sono consentiti esclusivamente, gli interventi, le opere e le attività elencate al comma 2 dell'Art. 44 delle NA del PTCP.

#### **Art. 6.2.1 - Usi ammessi nel territorio rurale per interventi di nuova costruzione**

**UA1 Abitazioni** di nuclei familiari e relative pertinenze **connesse a un'unità aziendale** agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda. Può comprendere le attività di affittacamere e attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed&breakfast).

**UB1 Alberghi** (solo tramite Accordo Operativo)

**UB2 Attività ricettive extra alberghiere** Case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari (solo tramite Accordo Operativo)

**UB3 Campeggi e villaggi turistici** (solo tramite Accordo Operativo)

**U4 Residenze turistico-alberghiere** (solo tramite Accordo Operativo)

**UD6 Distribuzione carburanti per uso autotrazione** (solo nelle fasce di rispetto alle strade provinciali).

**UE1 Attrezzature per l'agricoltura**

**UE2 Allevamenti produttivi agricoli**

**UE2 bis Allevamenti zootecnici industriali**

**UE2 ter Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature**

**UE3 Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione**

**UE4 Coltivazioni in serre fisse**

**UE5 Allevamenti di animali da affezione**

**UE6 Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi**

**UE7 Alloggi e strutture per l'agriturismo**

**UF1b Attrezzature e impianti sportivi specializzati** (solo tramite Accordo Operativo)

**UF4 Aree a verde e a parco**

**UF7 Mobilità**

**UF8 Reti tecnologiche e relativi impianti**

**UF9 Impianti per l'ambiente**

**UF13 Opere ambientali**

1. In correlazione agli usi agricoli o al recupero e riuso di edifici esistenti non più connessi all'attività agricola di cui al successivo **TITOLO VII**, è ammessa la realizzazione di:
  - a. attrezzature sportive e ricreative private (quali piscine con superficie massima di 100 mq, campi da tennis e simili, biolaghi) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici.
  - b. recinti, tettoie e ricoveri per animali, con le seguenti caratteristiche e condizioni:
    - la realizzazione è soggetta a permesso di costruire, con obbligo di demolizione in caso cessazione dell'utilizzo;
    - la SCO non potrà superare i 70 mq
    - il materiale da costruzione è in legno;
    - venga assicurata la coerenza con il contesto territoriale circostante.
2. La nuova edificazione a uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze di soggetti aventi titolo e del loro nucleo familiare, e in ragione dei seguenti elementi:
  - Sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici a uso abitativo alla data di adozione del

- PUG;
- Sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola, di altre unità edilizie suscettibili di un recupero a tali fini.
3. Negli interventi di trasformazione e ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, la superficie complessiva abitativa aziendale inclusi i servizi residenziali è la seguente:
- nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del PUG non raggiunga mq. 220 di Superficie Utile, e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, l'ampliamento con nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica costruito in aderenza all'esistente o la nuova costruzione in pianta staccata di un ulteriore alloggio. L'ampliamento o la nuova costruzione dovranno essere eseguiti con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
    - S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.5 alla data di adozione del PUG, per gli operatori agricoli qualificati.
    - Sc = 165 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 33 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino a un massimo di mq. 440 comprensivo dell'esistente
    - D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
    - D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola
    - D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
    - D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dal PUG;
    - H = altezza dell'edificio esistente se in aderenza, ml. 7,5 se in corpo staccato.
4. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico-architettonico o storico-culturale o siano presenti altri vincoli che non permettano l'ampliamento, si potrà realizzare un secondo edificio abitativo posizionato all'interno del medesimo insediamento rurale. La progettazione dovrà garantire la continuità e la compatibilità tipologica con le preesistenze.
5. Le nuove costruzioni di annessi agricoli dovranno seguire per quanto attiene alla composizione progettuale e al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nel REC.
6. I nuovi annessi agricoli sono ammessi con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1 alla data di adozione del PUG, per gli operatori agricoli qualificati.
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3 alla data di adozione del PUG, per gli operatori non qualificati.
- Sc = 165 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 110 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro.
- Distanza dai confini di proprietà = mt. 5
- Distanza dai confini di zona agricola = mt. 10
- Distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale = mt. 10
- Distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste = mt. 10
- H max = non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura con un massimo di 18 mt.
7. Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art. **6.2.2** delle presenti norme.

**Art. 6.2.2 - Parametri edilizi e urbanistici per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate, alle serre e per infrastrutture tecniche**

**1 - Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti**

Attuazione tramite intervento diretto.

- a. Per gli allevamenti di tipo familiare e aziendale o interaziendale è prevista la possibilità di ristrutturare e ampliare gli edifici a uso allevamento al fine di adibirli ad altro tipo di allevamento zootecnico o alla razionalizzazione e ammodernamento dell'esistente. L'eventuale ampliamento prevede i seguenti parametri:
- Sc = incremento massimo rispetto alla Sc esistente alla data di adozione del PUG pari al 50%
  - Distanza confini di proprietà = 10 mt
  - Distanza confini zona agricola = 10 mt
  - Distanza edifici residenziali dell'insediamento rurale = 15 mt
  - Distanza dalle strade = 10 mt o allineamento con fabbricati esistenti se sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore
  - Distanza edifici non residenziali dell'insediamento rurale = 5 mt
  - H= altezza esistente fino a mt 6,50
- b. Per gli allevamenti di tipo industriale sono previsti i seguenti parametri:
- Sc = incremento del 20% rispetto alla Sc esistente alla data di adozione del PUG fino a un massimo di 5.500 mq di Sc totale destinata ad allevamento
  - Distanza confini di proprietà = 10 mt
  - Distanza confini zona agricola = 10 mt
  - Distanza edifici residenziali dell'insediamento rurale = 15 mt
  - Distanza dalle strade = 10 mt o allineamento con fabbricati esistenti se sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore
  - Distanza edifici non residenziali dell'insediamento rurale = 5 mt
  - H= altezza esistente fino a mt 6,50

**2 - Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti**

Attuazione tramite intervento diretto:

- a. Per gli allevamenti di tipo familiare la nuova costruzione è ammessa se nella organizzazione della superficie complessiva e del volume esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio. Si applicano i seguenti parametri edilizi- urbanistici:
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha 1 alla data di adozione del PUG
  - Sc = 55 mq ogni ettaro di S.A.F.
  - Distanza edifici residenziali dell'insediamento rurale = specificato nel REC
  - Distanza dalle strade = 10 mt o allineamento con fabbricati esistenti se sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore
  - Distanza edifici non residenziali dell'insediamento rurale = 5 mt
  - H max = 6,50 mt
  - H gronda = m 3,50/m 4,50
  - Copertura a 2 falde con pendenza dal 35% al 40%
- b. Per gli allevamenti di tipo aziendale o interaziendale la nuova costruzione è ammessa se nella organizzazione della superficie complessiva e del volume esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio. Si applicano i seguenti parametri edilizi- urbanistici:
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha 3 alla data di adozione del PUG
  - Sc = 150 mq ogni ettaro di S.A.F.
  - Distanza edifici residenziali dell'insediamento rurale = specificato nel REC
  - Distanza dalle strade = 30 mt o allineamento con fabbricati esistenti se sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore

Distanza edifici non residenziali dell'insediamento rurale = 5 mt

H max = 6,50 mt

H gronda = m 3,50/m 4,50

Copertura a 2 falde con pendenza dal 35% al 40%

Attuazione tramite Accordo Operativo:

- c. Per gli allevamenti di tipo industriale la nuova costruzione è ammessa nella "Zona ad alta vocazione produttiva agricola" (E1) e nelle "Zone di tutela della centuriazione". Si applicano i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha 5 alla data di adozione del PUG

Sc per allevamento = 5.500 mq di superficie massima

Sc per servizi = 0,55 mq/mq della Sc per allevamento

Distanza edifici residenziali dell'insediamento rurale = specificato nel REC

Distanza dalle strade = 40 mt o Codice della strada se superiore

H max = 6,50 mt

H gronda = m 3,50/m 4,50

Copertura a 2 falde con pendenza dal 35% al 40%

Nei casi di stalle di notevole estensione, tali da rendere di difficile applicazione il requisito della pendenza minima delle falde di copertura, di cui sopra, è ammessa la deroga da tale prescrizione al solo fine di rispettare l'altezza massima del colmo. In quest'ultima ipotesi la pendenza di falda non dovrà essere inferiore al 22%.

Se non sono presenti sulla U.A. insediamenti rurali è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di custodia, non superiore a mq. 165 di Superficie complessiva.

**Art. 6.2.3 - Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliamento adibiti ad allevamenti**

Tutti gli interventi edilizi sopraelencati dovranno essere corredati dei seguenti elaborati:

- piano di smaltimento dei liquami zootecnici redatti in conformità alla normativa e agli indirizzi vigenti in materia e autorizzazione allo spandimento;
- piano di alberatura di essenze autoctone o naturalizzate per i nuovi allevamenti di carattere aziendale, interaziendale e industriale, al fine di mitigare l'impatto ambientale del nuovo edificio;
- atto unilaterale d'obbligo, inerente la conservazione delle destinazioni d'uso assentite, per un periodo non inferiore ad anni 20. Detto Atto dovrà essere regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in forma legale e notarile.

**Art. 6.2.4 - Strutture per l'allevamento, l'addestramento e la pensione di animali da affezione**

Negli insediamenti rurali esistenti è ammesso insediare attività di allevamento, addestramento e pensione di animali da affezione. Le strutture destinate alla permanenza degli animali da affezione (box e aree per lo sgambamento) devono essere insediate in territorio agricolo a una distanza di 100 ml da edifici residenziali di altra proprietà e a 300 ml dal perimetro del Territorio Urbanizzato, previa Autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 17 febbraio 2005 n. 5 "Norme a tutela del benessere animale" e ai sensi della Legge 122/2010.

Queste strutture dovranno essere amovibili e dovranno rispettare i requisiti minimi stabiliti dalla legislazione regionale vigente atti a garantire che i locali, le gabbie, le attrezzature e le condizioni ambientali e climatiche delle strutture siano adeguate per garantire il benessere psicofisico dell'animale. I materiali utilizzati per la costruzione dei locali di stabulazione, delle gabbie e delle attrezzature con i quali gli animali possono venire a contatto, non devono essere nocivi per gli animali e devono poter essere accuratamente puliti e disinfettati e di natura appropriata alla fisiologia degli animali.

Quando necessario, per soddisfare particolari esigenze termiche degli animali, devono essere previsti anche impianti di riscaldamento e/o refrigerazione ambientali.

La custodia di animali all'esterno di fabbricati deve prevedere, in funzione delle necessità, un riparo

adeguato dai fenomeni climatici avversi, dai predatori e da qualunque altro potenziale rischio per il mantenimento del loro benessere e della loro salute.

L'area interessata da tale attività dovrà essere servita da rete idrica, rete elettrica e fognaria. In alternativa, la rete fognaria potrà essere sostituita anche da una adeguata fossa biologica.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici previsti dal presente articolo è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, riportante lo specifico impegno da parte del concessionario alla rimozione delle strutture al termine dell'esercizio dell'attività, con restituzione dei terreni interessati alla normale attività agricola.

L'abitazione di custodia, nonché tutte le strutture di servizio quali depositi, infermeria, spogliatoio, docce, servizi per il personale, ecc.. dovranno essere ubicate all'interno degli edifici esistenti presenti nell'area destinata a queste attività, secondo la normativa delle zone agricole.

Negli edifici esistenti è ammesso l'insediamento delle attività di commercializzazione degli animali allevati.

#### **Art. 6.2.5 - Caseifici**

Per gli Insediamenti esistenti e funzionanti alla data di adozione delle presenti norme, è consentita, **tramite Permesso di costruire convenzionato**, la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non vincolati rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto

Sc max = 8.800 mq, le superfici eccedenti dovranno comunque essere inserite. senza possibilità di applicazione dell'indice fondiario

UF = 0,83 mq/mq

Distanza confini di proprietà = 10 mt

Distanza confini zona agricola = 10 mt

Distanza edifici dell'insediamento rurale = 10 mt

Distanza dalle strade = 20 mt e comunque in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore

Distanza dal territorio urbanizzato = 500 mt

H max = 12 mt in colmo

H gronda = m 9

Copertura a 2 falde con pendenza non inferiore al 22%

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

locali adibiti alla lavorazione del latte e dei suoi sottoprodotti;

locali adibiti alla stagionatura dei formaggi o alla conservazione dei prodotti derivati; locali di servizio al personale;

locali amministrativi;

locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda

locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 ciascuna per gli addetti all'attività;

locali di deposito in genere;

locali tecnologici;

locali adibiti all'allevamento suinicolo, per il reimpiego diretto dei sottoprodotti di lavorazione.

Il dimensionamento della capacità allevabile dovrà essere effettuato in base all'effettiva quantità di latte lavorato annualmente nell'azienda casearia, secondo il rapporto di 1.000 q.li di latte lavorato per 60 maiali allevati. Dovrà inoltre essere prodotto il Piano per gli spandimenti dei liquami zootecnici prevedendo il loro stoccaggio in vasche chiuse a perfetta tenuta per un periodo non inferiore a sei mesi. Detto piano dovrà essere redatto in conformità alla normativa e agli indirizzi vigenti in materia.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

Per gli Insediamenti esistenti in disuso è consentita, tramite **intervento diretto supportato da Convenzione attuativa**, da relazione di fattibilità geologica e da studio di sostenibilità ambientale, la riutilizzazione dei contenitori edilizi esistenti per funzioni non nocive o moleste compatibili con il territorio

rurale con o senza trasformazione planivolumetrica dello stato di fatto, ad esclusione della residenza. I futuri cambi d'uso dovranno essere supportati da verifica di adeguatezza delle reti tecnologiche, dei sistemi di depurazione, di accessibilità e di eventuali opere di compensazione ambientale da concordare con l'ufficio tecnico.

#### **Art. 6.2.6 - Centri Macchine Agricole**

I Centri Macchine Agricole esistenti comprendono quegli spazi e annessi agricoli utilizzati da coloro che esercitano all'atto di adozione delle presenti norme l'attività di noleggio di macchine agricole per conto terzi e che sono regolarmente iscritti alla Camera di Commercio. All'interno dell'Insediamento Rurale è possibile intervenire in uno dei seguenti modi:

##### **a- Ampliamento di fabbricati esistenti**

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto

Sc max = esistente + 30%

UF = 0,83 mq/mq

Distanza confini di proprietà = 10 mt

Distanza confini zona agricola = 10 mt

Distanza edifici dell'insediamento rurale = 10 mt

Distanza dalle strade = 20 mt e comunque in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore

H max = 8,5 mt

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

##### **b - Riorganizzazione complessiva**

È ammessa la riorganizzazione complessiva degli edifici esistenti, destinati esclusivamente all'attività del centro macchine, anche con demolizione e ricostruzione degli edifici non riconoscibili tipologicamente. L'intervento da attuare tramite **Accordo Operativo** dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione del PUG

Sc = esistente

Distanza confini di proprietà = 10 mt

Distanza confini zona agricola = 10 mt

Distanza edifici dell'insediamento rurale = 10 mt

Distanza dalle strade = 20 mt e comunque in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore

H = esistente e comunque non oltre 8,5 mt

Esclusivamente nei casi di riorganizzazione complessiva, in cui sia prevista la demolizione degli edifici di servizio esistenti, è ammessa la possibilità di ricostruire, obbligatoriamente in un unico corpo di fabbrica, la Sc esistente con un incremento di superficie, fino a un massimo di 550 mq, commisurata alle reali esigenze aziendali, debitamente documentate, e comunque per un totale complessivo non superiore a 1.100 mq di superficie per servizi.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta

#### **Art. 6.2.7 - Serre**

Le serre fisse o asportabili e altri impianti analoghi non sono soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia nel caso in cui siano destinati al semplice riparo o alla intensificazione di coltura agrarie stagionali praticate direttamente sul terreno agrario.

##### **1. Le serre intensive di nuova costruzione**

La costruzione di serre fisse intensive o di strutture analoghe che rimangono presenti anche oltre il normale ciclo stagionale, destinate a colture specializzate, sono realizzabili solo su U.A. secondo i seguenti parametri:

S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione del PUG  
UF = 0,55 mq/mq di SC  
Sup max di intervento = 30.000 mq  
Distanza confini di proprietà = 20 mt  
Distanza confini zona agricola = 20 mt  
Distanza edifici dell'insediamento rurale = 10 mt  
Distanza dalle strade = 20 mt o Codice della strada se superiore  
H max = 4,5 mt

La concessione all'installazione di dette strutture sarà subordinata alla presentazione di un Piano Complessivo di Insediamento riguardante tutta l'U.A., che specifichi nel dettaglio la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche; non saranno ammesse in ogni caso opere edili di carattere permanente quali: platee continue di cemento, murature in elevazione, cordoli fissi in cemento ecc.

Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.

Nel caso di cessazione di attività dette installazioni dovranno essere smantellate e il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo. Non sarà consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture per altri usi e attività.

Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali vendita diretta di prodotti, magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc. dovranno essere ricavati nei volumi esistenti dell'Insediamento Rurale seguendo le categorie d'intervento a essi attribuite dalle presenti norme

## **2. Le serre intensive esistenti**

Le attività di coltura in serre fisse intensive esistenti possono:

- ampliare la loro attività mediante **PRA** esteso a tutta la superficie aziendale anche in deroga alle S.A.F. minime, secondo i parametri stabiliti dal precedente punto 1 specificando che nel caso siano insediate su fondi privi di edifici in muratura è loro riconosciuta la possibilità di costruire un edificio a servizio dell'attività con superficie complessiva totale pari a mq. 110;
- trasferire la loro attività anche su fondi ineditati e in qualsiasi zona agricola, previa presentazione di **PRA** esteso a tutta la superficie aziendale, secondo i parametri stabiliti dal precedente punto 1 è pure loro riconosciuta la possibilità di costruire un edificio a servizio dell'attività con superficie complessiva totale pari a mq. 110.

### **Art. 6.2.8 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo**

In tutte le zone agricole è ammessa, previo ottenimento di atto autorizzativo se dovuto, la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo elencate di seguito:

- strade poderali e interpoderali;
- escavazione di canali e di sistemi di deflusso delle acque;
- opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni: argini, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi;
- forestazione e piantumazione di alberi di alto fusto, di siepi, di vegetazione spontanea a carattere non colturale.

La realizzazione, l'ampliamento e il rifacimento di infrastrutture di strade poderali o di canali deve avvenire riprendendo gli analoghi elementi lineari della morfologia del territorio (zone centuriate o di bonifica) e comunque deve essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.

### **Art. 6.2.9 - Aziende esistenti per la lavorazione dei prodotti vitivinicoli**

Agli stabilimenti per la produzione del vino in attività, insediati nel Territorio agricolo è consentito l'intervento di ampliamento e di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione per mezzo di **Permesso di costruire convenzionato**, la demolizione e ricostruzione tramite **Accordo Operativo**.

Tali interventi si possono attuare rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento alla data di adozione del PUG



Sc = esistente + 55%

Distanza confini di proprietà = 10 mt

Distanza confini zona agricola = 10 mt

Distanza edifici dell'insediamento rurale = 10 mt

Distanza dalle strade = 20 mt e comunque in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore

H = esistente e comunque non oltre 8,5 mt a eccezione dei silos

Le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

Destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari:

- locali adibiti alla lavorazione dell'uva;
- locali adibiti allo stoccaggio delle uve, dei vini e delle materie derivanti;
- locali di servizio al personale;
- locali amministrativi;
- locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda;
- locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 ciascuna per gli addetti all'attività;
- locali di deposito in genere;
- locali tecnologici

E' possibile il trasferimento delle Cantine esistenti solo se ricostruite nelle Zone E1, a non meno di 500 m dalle Strutture insediative storiche e dalle Strutture insediative territoriali storiche non urbane. Tale localizzazione deve essere baricentrica rispetto all'area di provenienza delle uve.

Il nuovo insediamento può essere attuato attraverso Accordo Operativo.

Nel caso di trasferimento di stabilimenti esistenti, l'Accordo Operativo dovrà prevedere la riqualificazione e la bonifica dell'area.

#### **Art. 6.2.10 - Macelli**

Agli stabilimenti per la macellazione in attività, insediati nel Territorio agricolo, sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, tramite **Permesso di costruire convenzionato**.

Parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento alla data di adozione del PUG

Sc = esistente e legittimata

Distanza confini di proprietà = 10 mt

Distanza confini zona agricola = 10 mt

Distanza edifici dell'insediamento rurale = 10 mt

Distanza dalle strade = 20 mt e comunque in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore o Codice della strada se superiore

H = esistente e comunque non oltre 8,5 mt a eccezione dei silos

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici si intendono utilizzabili una sola volta.

#### **Art.6.3 - Viabilità storica**

1. La "Viabilità storica" è disciplinata in conformità alle disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 51 delle NA del PTCP che si intende in questa sede richiamato.
2. Indipendentemente dalle zone in cui la viabilità storica ricade, oltre alle disposizioni di cui al 1° comma, negli interventi di infrastrutturazione, urbanizzativi e edificatori sia pubblici che privati vanno rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni d'intervento:
  - le deliberazioni comunali in materia di toponomastica dovranno il più possibile evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;



- all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato, è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale a distanza inferiore a 3 metri dalla carreggiata, fatte salve le indicazioni turistiche;
  - gli interventi di allargamento della sede stradale e i tombinamenti devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
  - deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.), a meno che non si rendano necessarie modifiche per ragioni di sicurezza della circolazione o per obbligo di adeguamento della viabilità comunale e sovracomunale al nuovo codice della strada;
  - deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
  - devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi, le piazze e le diramazioni del tronco principale, fatte salve le esigenze di modifica per motivi di sicurezza della circolazione;
  - devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.
3. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:
- a) gli interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, provinciali e per quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
  - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.
4. Nella realizzazione delle suddette opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura e altri elementi similari.
5. La viabilità storica è stata integrata inserendo un tratto stradale non presente nella cartografia del PTCP ed evidenziando la viabilità storica non presente nelle mappe storiche

#### **Art. 6.4 – Zone agricole ricomprese nelle Strutture insediative territoriali storiche non urbane**

Corrispondono alle aree e alle unità edilizie ricadenti all'interno dei perimetri delle Strutture insediative territoriali storiche non urbane che alla data di adozione del PUG fanno parte di un'azienda agricola o sono asservite a fondo agricolo per le quali, in conformità alle disposizioni dei commi 6, 7, e 8 dell'art. 50 del PTCP, sono possibili gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la trasformazione d'uso e la eventuale nuova costruzione quando la stessa si rende indispensabile alla prosecuzione dell'attività delle aziende agricole esistenti.

Gli interventi devono uniformarsi agli obiettivi di tutela degli edifici di valore storico-architettonico/monumentale, storico-culturale e testimoniale, di salvaguardia dei convisivi liberi, di valorizzazione delle componenti paesaggistiche e degli impianti colturali e rispettare le disposizioni dettate nel REC.

Nel caso di recupero di contenitori edilizi esistenti, sia occupati che abbandonati alla data di adozione del PUG, vanno osservate anche le norme agricole di cui al successivo **TITOLO VII**.

La nuova edificazione per scopi produttivi agricoli è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui al 6 e 7 comma dell'Art. 50 delle NA del PTCP quando sia dimostrato che le nuove strutture edilizie sono indispensabili alla prosecuzione dell'attività agricola e che non esistono scelte localizzative alternative. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PUG e quelli precisati nel successivo **Art.7.1** che non dovranno essere in contrasto con quanto prescritto dalle norme del PTCP.

L'ammissibilità delle funzioni e degli usi proposti nei progetti d'intervento dovrà essere verificata in sede d'esame dei progetti d'intervento da parte della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" con riguardo all'obiettivo di evitare che il loro inserimento in sostituzione totale o parziale delle destinazioni d'uso esistenti e/o originarie comporti sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi stilistici e architettonici di pregio.

In relazione a quanto sopra, i progetti d'intervento che comportano trasformazione degli usi in atto alla data di adozione del PUG, per quantità di superficie utile superiore a 30 mq., sono subordinati alla richiesta di permesso di costruire.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli definiti per le zone agricole a cui queste zone si sovrappongono nel caso di recupero e nuova edificazione per scopi produttivi agricoli.

Per quanto attiene gli aspetti paesaggistico ambientali e gli impianti colturali, gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei coni visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.

Resta fermo il rispetto di ogni altra disposizione e limitazione derivante da specifiche zone, aree ed elementi a maggior tutela.

#### **Art. 6.5 - Dossi di pianura e sistema dei paleovalvei**

In corrispondenza dei dossi di pianura, così come individuati sulla Tavola dei Vincoli, si applicano le prescrizioni e direttive dell'art.43 del PTCP e inoltre:

- a) non sono ammesse attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/94 e s.m.i. se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di tale tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite analisi idrogeologiche, di vulnerabilità ambientale e indagini geognostiche e conseguenti prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica;
- b) tutti gli interventi destinati allo stoccaggio e/o al trasporto di liquidi/sostanze inquinanti o potenzialmente inquinanti devono essere realizzati preferibilmente fuori terra con particolare riferimento alle zone industriali. Solamente in caso di manifesta impossibilità o per esigenze di sicurezza o per tracciati di reti tecnologiche pubbliche possono essere consentiti interventi realizzati con tecniche e materiali a perfetta tenuta idraulica.;
- c) Gli interventi urbanizzativi e le normali pratiche colturali agricole dovranno evitare gli sbancamenti o i riporti di materiali che modifichino sensibilmente l'assetto morfologico del territorio. A tale fine le nuove urbanizzazioni dovranno adeguarsi il più possibile al profilo naturale del terreno evitando gli sbancamenti e i riporti, a meno di quelli strettamente necessari alla messa in sicurezza rispetto al rischio di allagamento in occasione di piogge critiche.

#### **Art. 6.6 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Coincidono con le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuate nel PUG e relative alle "Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" del PTCP.
2. In dette zone gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto nei casi di opere pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione, recupero, qualificazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PUG;
  - b) per intervento preventivo sulla base di accordo con i privati ai sensi dell'art.61 della LUR supportato da progetto unitario e Accordo Operativo e relazione di fattibilità idraulica, nei casi di ampliamento e nuova costruzione di edifici agricoli per la prosecuzione dell'attività delle aziende agricole insediate alla data di adozione del PUG;

- c) nelle aree evidenziate in cartografia di PUG (che riportano le “Fasce laterali di 150 metri dalle sponde o piedi degli argini” dei corsi d’acqua iscritti nell’elenco delle acque pubbliche sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni) qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell’aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, salvo i casi previsti dall’art. 149 del medesimo Decreto.
3. Nelle zone di tutela ordinaria si devono rispettare le prescrizioni e le direttive dettate ai commi 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11 dell’Art. 40 delle NA del PTCP.
  4. Gli interventi sui manufatti edilizi esistenti ammessi dal presente PUG in conformità all’art. 6 delle NA del PTCP e alle prescrizioni del REC.
  5. I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi e le opere discendenti da piani o progetti di rilievo sovracomunale, sono quelli definiti nei medesimi strumenti di pianificazione o progetti d’intervento che prevalgono sulle disposizioni del presente PUG.
  6. I parametri urbanistici - edilizi nei casi particolari, nei quali si rendono indispensabili interventi di ampliamento e di nuova costruzione di edifici agricoli per la prosecuzione dell’attività delle aziende agricole insediate alla data di adozione del PUG, saranno specificati nei Progetti di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale (PRA).
  7. Resta fermo il rispetto di ogni altra disposizione e limitazione derivante da zone, aree ed elementi a maggior tutela

#### **Art. 6.7 - Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua**

1. Corrispondono agli invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua presenti nel territorio comunale, individuati nel PUG come rappresentati nel PTCP.
2. In dette aree gli interventi si attuano per intervento diretto e, ove previsto dalla legislazione vigente o da piani settoriali e di bacino sovraordinati, per intervento preventivo supportato da valutazione e/o studio di impatto ambientale.
3. Nelle aree evidenziate in cartografia di PUG (che riportano le “Fasce profonde 300 metri dalla linea di battaglia dei laghi” di cui all’art.142 c.1 lett.c-c.2, le “Fasce laterali di 150 metri dalle sponde o piedi degli argini” dei corsi d’acqua iscritti nell’elenco delle acque pubbliche nonché tutta la superficie golenale del Fiume PO sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni) qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell’aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, salvo i casi previsti dall’art. 149 del medesimo Decreto.
4. Sono ammessi esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentazione in materia, e comunque previo parere favorevole dell’ente o ufficio preposto alla tutela idraulica, le opere e gli interventi dettati ai commi 3 e 5 dell’art. 41 delle NA del PTCP, nonché la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale in conformità ai disposti del PUG.
5. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica e alla manutenzione di invasi e alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all’impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della vigente normativa in materia.

#### **Art. 6.8 - Sistema delle aree forestali e boschive**

1. Corrisponde ai terreni interessati da formazioni boschive nonché agli esemplari arborei singoli, in gruppi o in filari meritevoli di tutela, riportati nelle tavole del PUG in conformità alle perimetrazioni e alle individuazioni del PTCP.
2. Il PUG conferisce al sistema delle aree forestali e boschive finalità di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica e di funzione climatica.
3. Nel sistema forestale e boschivo si applicano le direttive relative alle limitazioni all’uso dei mezzi motorizzati fuori strada di cui all’art. 95 delle NA del PTCP.
4. Nel sistema forestale e boschivo sono ammessi gli interventi, le opere e le attività elencate ai commi

8; 9 e 10 dell'Art. 38 delle NA del PTCP e andranno rispettate le prescrizioni dettate ai commi 11 e 12 del medesimo articolo.

5. Il PUG individua l'albero monumentale presente nel territorio comunale e ulteriori 3 alberi di pregio. In corrispondenza dell'area su cui ricadono, si applicano le disposizioni della LR 2/1977 e dell'art.7 della L10/2013 e inoltre è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.

#### **Art 6.9 – Aree di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione**

1. Tali aree rispondono all'obiettivo di potenziare la dotazione di aree naturali e la biodiversità ambientale, previste anche a compensazione di nuovi insediamenti produttivi.
2. Sono destinate prioritariamente a interventi di rimboschimento con finalità naturalistiche e/o fruttive, o per arboricoltura da legno con impianto che risponde a criteri paesaggistici.
3. In tali zone sono vietati tutti gli interventi finalizzati alla costruzione di nuove opere o manufatti, e alla cementificazione dei suoli, fatta eccezione per i fabbricati di servizio con Su max = 100 mq e H max = 4 mt. e per:
  - le attrezzature e infrastrutture eventualmente previste da strumenti di pianificazione o programmazione nazionali, regionali o provinciali, e le attrezzature e infrastrutture pubbliche previste da strumenti di pianificazione comunale;
  - le opere e gli interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico del bacino, con particolare riferimento alle opere di sistemazione idraulica, di regimazione e di controllo delle piene, nonché eventuali interventi di sistemazione e pulizia sulla base dei programmi del competente Ente di Bonifica, nel rispetto tuttavia delle specifiche valenze ambientali e naturalistiche dei singoli ambienti interessati l'allestimento di aree attrezzate per le attività del tempo libero con eventuale inserimento di chioschi e piccole costruzioni di servizio amovibili e/o precarie, sulla base di appositi piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.
4. In tali aree il PUG si attua per intervento diretto, di iniziativa pubblica o privata convenzionata, o tramite strumento urbanistico attuativo connesso a compensazioni ambientali.
5. In queste aree sono ammessi tutti gli interventi di recupero e le destinazioni d'uso previsti per il riuso degli edifici rurali esistenti di cui **all'art. 7.1.**

## **TITOLO VII – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI NON CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA**

### **Art. 7.1 Disposizioni generali per il recupero degli edifici con origine rurale e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola**

1. In Territorio rurale il mantenimento degli usi esistenti, è subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni insalubri e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali.
2. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola possono proporre trasformazioni di destinazioni d'uso delle unità edilizie finalizzate al miglioramento della qualità del paesaggio, architettonica e ambientale, al miglioramento delle componenti paesaggistiche e all'aumento delle dotazioni territoriali, secondo le prescrizioni specifiche dettate ai successivi commi, alle seguenti condizioni:
  - Il cambio d'uso di un edificio, o parte di edificio, da un uso connesso alla funzione agricola a un uso diverso non più connesso alla funzione agricola, è subordinato alla stipula di una convenzione/atto d'obbligo nella quale sono indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica : per esempio demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione paesaggistica e ambientale del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), accessibilità, dotazione di reti tecnologiche rapportate all'incremento del carico urbanistico generato, impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili;
  - Il progetto d'intervento, eventualmente attuabile per stralci funzionali, riguardi tutte le unità edilizie che appartengono alla medesima partita catastale e sia supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle dotazioni ecologico-ambientali da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale;
  - Siano rispettati i vincoli per la tutela degli edifici di valore storico - culturale - testimoniale;
  - Siano rispettate le norme dettate al successivo **Art. 7.3** per gli edifici produttivi esistenti in territorio rurale;
  - Siano sempre esclusi dai conteggi dei volumi utili e delle superfici complessive esistenti da recuperare o trasformare quelli relativi a superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50, che dovranno essere demoliti e non più ricostruiti;
  - Le nuove destinazioni d'uso proposte siano compatibili tanto con l'attività agricola delle zone circostanti l'intervento quanto con l'impianto tipologico delle unità edilizie presenti nello stato di fatto.
3. Il PUG individua in cartografia, con specifico codice identificativo, gli insediamenti esistenti nel territorio rurale che fanno riferimento al volume del Quadro Conoscitivo "Censimento del patrimonio edilizio sparso".
4. Nel recupero dei fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti usi:
  - a. per gli tutti gli edifici con originaria funzione abitativa e per quelli con tipologia rurale tradizionale di valore storico-culturale-testimoniale (es: stalla con fienile sovrastante, barchesse, rustici):
    - abitazioni (usi UA1, UA2);
    - agriturismi (usi UE7)
    - pubblici esercizi (uso UB5);
    - pensioni, locande, trattorie, alberghi (usi UB1, UB2);
    - artigianato dei servizi (UC5) limitato ad attività a elevata tecnologia e digitale con limitato impatto ambientale

- attività terziarie diffuse (usi UC8);
- attività collettive pubbliche o di uso pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti di intervento.

Quando nell'edificio esistono porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad accessori pertinenti alla funzione principale, ossia a superficie accessoria.

- b. per gli edifici agricoli recenti quali stalle e fienili prefabbricati:
    - attività agricole UE (nel rispetto delle diverse zone agricole)
    - attività collettive pubbliche o di uso pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti di intervento
    - usi accessori a quelli ammessi
  - c. per gli edifici recenti a uso specifico (es. rustici accessori, tunnel per ricovero foraggio e attrezzi agricoli, serre industriali, impianti tecnici e tecnologici, ecc...):
    - usi agricoli
  - d. per le superfetazioni consolidate, apparentemente non riconducibili ai tipi di cui ai precedenti punti:
    - in caso di fabbricati legittimi, anche se oggetto di sanatoria, si rimanda al **comma 4 dell'art. 6.1.**
    - in caso di strutture non oggetto di titolo abilitativo, la demolizione e il ripristino dei luoghi.
5. Per tutti gli edifici per i quali non è prescritto lo specifico tipo di intervento (RS, RRC, RVC), il recupero di cui al precedente comma si attua attraverso tutti i tipi di intervento, compresi quelli di ristrutturazione e/o ricostruzione parziale o totale, che comportino la ricomposizione tipologico-architettonica dei volumi legittimamente esistenti. Ricomposizione che dovrà rivolgersi alla ricostituzione dell'impianto tipologico tradizionale, urbanistico e architettonico, del complesso o tipico del territorio rurale.
6. Per gli edifici non soggetti a interventi di tutela, sono sempre ammessi gli interventi di demolizione.
7. Il recupero di cui al precedente **comma 4.a)** è ammesso nel rispetto delle prescrizioni sotto indicate:
- a. il numero massimo delle unità immobiliari, derivanti dal recupero di un edificio (esistenti + progetto) a meno che non siano già superiori nello stato di fatto, non deve superare i **4 alloggi**.
  - b. nel caso di impianto originario a corte aperta ad "U" o a corte chiusa **6 alloggi**.
  - c. non è ammesso il recupero come Superfici Utili di edifici con struttura portante metallica e/o privi di murature perimetrali (serre, tunnel e/o edifici assimilabili).
  - d. le Superfici accessorie dovranno essere realizzate all'interno dell'involucro degli edifici esistenti o nella proiezione verticale della SCO.
8. Nel caso dimostrato in cui il recupero ammesso non offra la possibilità di realizzare le Superfici accessorie all'interno del volume esistente, nell'area di pertinenza, è ammessa la realizzazione di un edificio accessorio a uso autorimessa, con Superficie Coperta (SCO) massima mq. 50 a condizione che siano adottate soluzioni ubicazionali a basso impatto ambientale, materiali da costruzione propri della tradizione costruttiva storica locale e altezze massime della costruzione di ml. 3,00 in gronda, con coperture a falde per le parti fuori terra.
9. Si stabilisce che la dimensione dell'alloggio non deve essere mediamente inferiore a 100 mq di superficie utile, con dotazione di 15 mq di spazi per servizi alla residenza (cantine e depositi) e di almeno 1 posto auto coperto per ogni alloggio, da recuperare all'interno dei volumi esistenti del fabbricato stesso ovvero dei fabbricati accessori ricompresi nello stesso nucleo rurale.
10. Il recupero del patrimonio edilizio esistente nel Territorio Rurale deve contribuire al potenziamento del sistema vegetazionale attraverso l'applicazione del parametro AV di cui al comma 2 del successivo **art.8.3.**
11. I **fabbricati schedati come incongrui** nelle tavole D1 del PUG, sono quelli che, per impatto visivo, dimensioni planivolumetriche e caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano l'identità paesaggistica dei luoghi.
- Sono individuati come "edifici incongrui":**
- gli edifici ricompresi all'interno della fascia dei 150 mt dalle acque pubbliche;

- gli edifici agricoli dismessi collocati in contiguità con strutture territoriali insediative storiche non urbane e/o con fabbricati di interesse tipologico-architettonico-testimoniale abitati
- gli edifici agricoli dismessi con presenza di amianto localizzati ai bordi della viabilità ciclabile di dimensioni superiori a mq 800 di SCO;
- edifici agricoli dismessi con presenza di amianto con caratteristiche tali da non consentirne il riuso per funzioni produttive agricole, di dimensioni superiori a mq 800 di SCO

Per essi è possibile presentare:

- a) tramite **Permesso di Costruire** interventi di RE per l'insediamento di attività compatibili con il territorio rurale (UE)
- b) tramite **Accordo Operativo** che preveda, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) della LR n. 24/2017, il recupero **in aree di nuovo insediamento o in aree di rigenerazione** di una quota comunque non superiore al 50% della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c) della LR n. 24/2017 della LR n. 24/2017. La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso. Tali interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'articolo 6 della LUR e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.

Se il recupero avverrà in loco sono previsti esclusivamente gli usi di cui all'art. 7.1 comma 4 lettera b) e l'intervento sarà soggetto a PdC convenzionato.

**12. Per i fabbricati dismessi non più funzionali all'attività agricola** il piano prevede:

- a) tramite **Permesso di Costruire** interventi di RE per l'insediamento di attività compatibili con il territorio rurale (UE)
- b) tramite **Permesso di costruire convenzionato**, la demolizione dell'immobile e la ricostruzione di una parte della superficie coperta originaria non superiore al 10% della stessa, ovvero al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto, in area ricompresa all'interno del centro aziendale
- c) tramite **Accordo Operativo** le quantità edificatorie generate possono essere trasferite in altra area, purché confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) secondo le indicazioni al riguardo contenute nella "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale".

**Art.7.2 - Edifici residenziali in territorio agricolo**

1. Gli usi ammessi comprendono, oltre a quelli relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - UA1, UA2 (Residenza e residenza collettiva)
  - UB5 (Pubblici esercizi)
  - UC5 – UC6 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché uso UC6 solo per riparazione velocipedi e motocicli)
  - UC8 (Attività terziarie diffuse - Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico)
  - UD1 (Attività commerciali al dettaglio - Esercizi di vicinato)
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili tutti i tipi di intervento, sulla base dei seguenti parametri:
  - a) VT = esistente + 20%;
  - b) H = 7,50 m, o esistente se superiore;
  - c) VI = indice di visuale libera = 0,5
  - d) D = distanza minima dai confini = ml 5,00



- e) AV = 35% o esistente<sup>1</sup> attraverso la messa a dimora di n.3 alberi e/o n.30 arbusti ogni 30 mc di VT di nuova realizzazione
3. L'incremento massimo del 20%, sarà realizzabile solamente nel caso in cui venga conseguito un intervento di ricomposizione planivolumetrica finalizzato a rendere il fabbricato tipologicamente coerente con i caratteri edilizi riconoscibili in zona agricola che sarà valutato dalla QCAP. L'intervento potrà essere attuato anche tramite demolizione e ricostruzione e dovrà sottostare alle indicazioni riportate nel REC per quanto attiene ai "Criteri di corretto inserimento all'interno del Territorio Rurale".
4. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.
5. Secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera c), è ammessa la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini, nonché il recupero delle relative superfici con l'ampliamento dell'edificio principale ovvero con la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d'uso dei manufatti accessori originari o quelle consentite dal piano. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere di altezza inferiore a 2,50 m. Questi interventi sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat

**Art.7.3 - Edifici produttivi in territorio agricolo**

1. Il PUG si prefigge obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica e di eliminazione degli impatti negativi, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia dello stato di fatto consolidato, relativamente agli edifici produttivi esterni al Territorio Urbanizzato.
2. Per questi edifici sono ammissibili i seguenti interventi:
- a. intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente senza modifica della sagoma e senza cambio dell'attività in essere ovvero con cambio d'uso per fini agricoli;
- b. intervento soggetto a Permesso di costruire convenzionato in caso di:
- ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e ampliamento nella misura massima del 10% del volume esistente: questa possibilità edificatoria si intende utilizzabile una sola volta;

Requisiti Prestazionali:

Si rimanda alle Schede di Valsat

- sostituzione dell'attività in essere.  
Tali interventi saranno subordinati al miglioramento ambientale e delle caratteristiche estetico – architettoniche degli edifici esistenti. Dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto visivo tramite la piantumazione, lungo i confini di proprietà non prospicienti la viabilità pubblica, di fasce boscate di specie autoctone di profondità variabile da 5 a 10 metri;
- c. Accordo Operativo:
- in caso di interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e), comunque non superiore al 10% della stessa, ovvero al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto, le quantità edificatorie generate possono essere trasferite in altra area, purché confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) secondo le indicazioni al riguardo contenute nella "Strategia per la qualità urbana ed

<sup>1</sup> in tabella VST A2 inserire art. 7.2 e 7.3 per interventi ordinari con parametro AV. Verificare se gli altri parametri danno incremento



ecologico-ambientale”.

- per interventi di demolizione con bonifica e ripristino del suolo agricolo e di delocalizzazione delle superfici demolite nella misura massima del 100% della superficie coperta originaria, nei tessuti dedicati alle attività produttive.
3. Interventi di nuova costruzione per lo sviluppo dell'attività di impresa possono essere ammessi attraverso un "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della Lg:Rg. 24/2017, solo previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo o che si localizzino in adiacenza ad ambiti idonei per usi artigianali e produttivi. Tali interventi dovranno essere compatibili con il territorio rurale e risultare coerenti con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.

#### 4. Prescrizioni specifiche

<b>Intervento B</b> <b>Territorio</b> <b>Agricolo</b> <b>Tav. D 1.2</b>	Nell'area identificata dalla lettera B, gli immobili esistenti sono destinati esclusivamente alle attività di servizio, amministrative e di rimessa degli automezzi della ditta Spaggiari Espurghi srl. Sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
<b>Intervento S</b> <b>Territorio</b> <b>Agricolo</b> <b>Tav. D 1.4</b>	Nell'area identificata dalla lettera S, in ragione della pericolosità delle lavorazioni svolte dalla fabbrica di fuochi di artificio, è prescritta una fascia di rispetto, con vincolo di inedificabilità assoluta, di ml. 200 dal limite del lotto di pertinenza. In caso di cessazione dell'attività è ammessa la riconversione per usi agricoli. Nelle aree agricole ricomprese all'interno della fascia di rispetto, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, o di demolizione e ricostruzione, di edifici a destinazione residenziale

#### Art.7.4 - Attività estrattive (PAE)

Le attività estrattive sono disciplinate dal Piano delle attività estrattive (PAE), in conformità con le disposizioni del Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE).

In pendenza della formazione dei rispettivi piani di coltivazione e degli appositi progetti di risistemazione, le aree comprese nel PAE sono sottoposte alla disciplina delle rispettive zone territoriali in base alla classificazione indicata nelle tavole di PUG che riveste in questo caso carattere transitorio.

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA E ECOLOGICO AMBIENTALE**

### **Art. 8.1 - Mitigazione degli impatti**

1. La mitigazione degli impatti negativi sul territorio si attua attraverso l'individuazione di misure finalizzate a ridurre i rischi naturali e quelli legati alla urbanizzazione degli insediamenti.
2. In particolare le mitigazioni sono volte:
  - a) alla riduzione dei rischi sismico, idraulico e delle emissioni di gas dal sottosuolo;
  - b) alla mitigazione degli effetti del riscaldamento climatico che determina le "isole di calore";
  - c) al potenziamento della permeabilità dei suoli e delle aree verdi, anche di proprietà privata;
  - d) alla gestione del ciclo delle acque naturali e artificiali;
  - e) alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani;
  - f) al contenimento del consumo energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - g) al contenimento dell'inquinamento acustico, elettromagnetico, e luminoso;
  - h) al contenimento dell'inquinamento atmosferico

### **Art. 8.2 - Riduzione dei rischi sismico, idraulico e delle emissioni di gas dal sottosuolo**

#### **1. RISCHIO SISMICO: DEFINIZIONE E FINALITÀ**

La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per tale finalità sia gli studi di Microzonazione sismica (MS) che quelli dell'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza(CLE).

Il territorio del comune di Correggio in base alla vigente classificazione sismica nazionale appartiene alla zona 3.

L'obiettivo generale del PUG è l'attuazione di processi della pianificazione indirizzati a ridurre l'esposizione alla potenziale pericolosità sismica dei manufatti sia esistenti che di nuova progettazione. Le disposizioni in materia di riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica, in funzione delle finalità, applicazioni e scenari di pericolosità sismica locale, sono state sviluppate in conformità alla DGR 564 del 26/07/2021 a titolo *Integrazione della propria deliberazione n. 476 del 12 aprile 2021 mediante approvazione dell'allegato A, "Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)"* che aggiorna la DGR 630/2019 e in riferimento al D.M. 17/01/2018 e relative NTC.

#### **ELABORATI DI RIFERIMENTO**

Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi sulla risposta sismica locale e microzonazione sismica, come di seguito identificati:

- Relazione caratterizzazione geologico-sismica e ambientale (QC R7) e Relazione CLE "Condizione >Limite per l'Emergenza" QC R8)
- 28 tavole in scala 1:15.000 (QC A4):

*Ubicazione delle indagini (QC A4.1), Carta geologico-tecnica (QC A4.2), Carta geomorfologica (QC A4.3), Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) (QC A4.4), Reticolo idrografico (QC A4.5), Carta delle isopieze del primo acquifero (QC A4.6), Carta della Soggiacenza del primo acquifero (QC A4.7), Carta delle frequenze fondamentali dei terreni (QC A4.8), Carta delle velocità delle onde di taglio Vs nei primi 30 m pc (Vs30) (QC A4.9), Carta profondità del substrato a comportamento rigido (bedrock rigido) (QC A4.10), Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) (QC A4.4), Carta di microzonazione sismica FA PGA (QC A4.11), Carta di microzonazione sismica FH 0,1-0,5 sec (QC A4.12), Carta di microzonazione sismica FH 0,5-1,0 sec (QC A4.13), Carta di microzonazione sismica FH 0,5-1,5 sec (QC A4.14), Carta di microzonazione sismica FA 0,1-0,5 sec (QC A4.15), Carta di microzonazione sismica FA 0,4-0,8 sec (QC A4.16), Carta di microzonazione sismica FA 0,7-1,1 sec (QC A4.17), Carta di microzonazione*

*sismica FA 0,5-1,5 sec (QC A4.18), Carta di microzonazione sismica HSM 0,1-0,5 sec (QC A4.19), Carta di microzonazione sismica HSM 0,4-0,8 sec (QC A4.20), Carta di microzonazione sismica HSM 0,7-1,1 sec (QC A4.21), Carta di microzonazione sismica HSM 0,5-1,5 sec (QC A4.22), Carta delle criticità (QC A4.23).*

Dette tavole oltre all'amplificazione per effetti della stratigrafia, identificano le porzioni di territorio in cui sono possibili conseguenze sulle opere per deformazioni permanenti nel sottosuolo connesse a potenziale liquefazione, cedimenti differenziali.

Costituiscono inoltre riferimento per l'applicazione delle presenti norme, le carte della Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) in scala 1:15.000, nelle quali sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali interferenti:

*Carta degli elementi per l'Analisi CLE (QC A4.24), Carta sovrapposizione CLE – HSM 0,1-0,5 sec (QC A4.25), Carta sovrapposizione CLE – HSM 0,4-0,8 sec (QC A4.26), Carta sovrapposizione CLE – HSM 0,7-1,1 sec (QC A4.27), Carta sovrapposizione CLE – HSM 0,5-1,5 sec (QC A4.28)*

#### MICROZONAZIONE SISMICA

La microzonazione sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma sia sul sottosuolo che sulle opere. Essa costituisce un supporto fondamentale, delle verifiche richieste dalle NTC del D.M. 2018, per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:

- indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;

- assicurare che la progettazione esecutiva degli interventi edilizi ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.

Gli studi di microzonazione sismica sono stati realizzati con riguardo al complesso del territorio comunale insediato/consolidato, comprese le porzioni suscettibili di nuova edificazione, e delle reti infrastrutturali principali, come indicato sullo strumento urbanistico generale, in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia. Essi costituiscono inoltre adeguamento e attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

#### DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO: MICROZONAZIONE SISMICA

Costituiscono riferimento normativo del PUG le Norme Tecniche per le Costruzioni del DM 2018, la DGR 564/2021 con relativi allegati: A – A1 – A2 – A3 – A4 e le integrazioni di seguito riportate:

- AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA BASSA: nelle porzioni di territorio stabili suscettibili di amplificazione per effetti della stratigrafia non sono richiesti ulteriori approfondimenti in sede di formazione dei piani urbanistici: zone 1-2-3 (tav. QC A4.4 Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS), per le quali sono da utilizzare i parametri ottenuti dalla analisi di Risposta Sismica Locale determinata in riferimento a un periodo di ritorno  $TR = 475$  anni (corrispondente a una eccedenza del 10% in 50 anni) e a un smorzamento  $\zeta = 5\%$ . Nella successiva fase di progettazione edilizia, in queste aree, per le opere di classe d'uso 2 sono da utilizzare i fattori di amplificazione riportati nelle cartografie del PUG o, in alternativa, fattori di amplificazione ottenuti da codice di calcolo di nuova esecuzione; per le opere di classe d'uso 3 e 4 e per gli insediamenti di attività a Rischio di Incidente Rilevante sono da eseguire specifiche analisi di risposta sismica locale;
- AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA MODERATA E ALTA: nelle porzioni di territorio suscettibili di instabilità nelle quali sono possibili deformazioni permanenti dei terreni per effetti di amplificazioni

stratigrafiche che determinano potenziale liquefazione<sup>2</sup> aree (ZA LQ con sovrapposizione di retino), aree con potenziali cedimenti differenziali (ZA CD) e zone di sovrapposizione di instabilità differenti (ZA ID); in funzione della disomogenea distribuzione delle verticali di indagine geognostica sul territorio, nelle fasi di progettazione esecutiva sono da effettuare approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e la stima dei cedimenti differenziali. (tav. QC A4.4 Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica: MOPS).

In tali aree, preventivamente a ogni trasformazione urbanistico - edilizia da realizzarsi in tutti gli ambiti edificabili del territorio comunale, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione.

Nelle aree contenenti resti di attività antropiche, aree di cava (carta delle criticità: tav. QC.A4.23) e aree nelle quali sono previsti scavi che si approfondiscono a quote sottostanti -2,0 m dal piano di calpestio, analogamente a quanto sopra esposto, sono da effettuare approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione, per la stima dei cedimenti differenziali e per la potenziale instabilità dei profili di scavo (Allegato A3 DGR 564/2021).

Per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e per manufatti di classe 1 e 2 dovranno essere utilizzati i valori dei fattori di amplificazione delle cartografie del PUG, o di fattori di amplificazione ottenuti da codice di calcolo di nuova esecuzione, e valutati i potenziali cedimenti e deformazioni.

Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, di classi d'uso 3 e 4, devono essere rideterminati i fattori di amplificazione mediante analisi di risposta sismica locale con codice di calcolo.

Nelle porzioni di territorio corrispondenti alle aree soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione di cedimenti e densificazione, rappresentati sempre sulla serie delle carte di Microzonazione Sismica tav. QC A4.4 e tavv. dalla QC A4.11 alla QC A4.22, ogni trasformazione urbanistico-edilizia deve essere accompagnata da una preventiva valutazione dei potenziali cedimenti (sia in condizioni statiche che dinamiche), effettuata con riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area, per la conseguente valutazione delle idonee tipologie di fondazione adottabili.

#### c. Fattori di Amplificazione Stratigrafica.

Le Carte di Microzonazione Sismica di III livello sono state sviluppate mediante determinazione dei fattori di amplificazione del moto sismico con codice di calcolo per  $T_R=475$  anni -  $\zeta=5\%$ . Queste tavole rappresentano la stima dei fattori di amplificazione del moto sismico, di Intensità di Housner in termini di pseudo velocità (FH), in termini di pseudo accelerazione (FA) con determinazione dei fattori per FH nei periodi compresi tra: 0,1-0,5s; 0,5-1s; 0,5-1,5s; per FA nei periodi compresi tra: 0,1-0,5s; 0,4-0,8s; 0,7-1,1s; 0,5-1,5s.

Detta suddivisione di intervalli in funzione del periodo fondamentale di vibrazione dei fabbricati è schematicamente riferibile a costruzioni come di seguito indicato:

- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,1 - 0,5 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie prevalenti nel settore "civile" realizzate con qualsiasi tipologia costruttiva, aventi max  $3 \div 4 \div 6$  piani <sup>3</sup> (Fabbricati con periodo di vibrazione 0,1÷0,3 sec. caratterizzano edifici di qualsiasi tipologia aventi max  $3 \div 4$  piani).
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,5 -1,0 sec: ricadono in questo intervallo le più comuni strutture a telaio in CA aventi oltre 6 piani, e per estensione anche le

<sup>2</sup> Allegato 3 DGR 564/2021

<sup>3</sup> Si fa riferimento al metodo di Analisi lineare e statica previsto dalle vigenti NTC punto 7.3.3.2.

strutture tipiche del settore produttivo-manifatturiero commerciale/industriale aventi altezza sotto trave superiore a sette metri, le tipologie edilizie a torre realizzate a telaio in cls aventi oltre 7 piani, e per estensione magazzini verticali e manufatti alti e stretti quali silos, torri dell'acquedotto, ecc.

Con riferimento alla matrice sopra esposta e al fine di contenere gli effetti del sisma, degli strumenti operativi e attuativi o comunque denominati, devono specificare che gli interventi edificatori determinino l'interferenza minore tra fattori di amplificazione dei terreni e periodo di vibrazione principale delle opere.

Per interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1.0 sec. sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi della risposta sismica locale con codice di calcolo.

- d. In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare processi di convergenza di risonanza terreno/struttura e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi o comunque denominati, devono prevedere che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo principale di vibrazione del terreno e periodi principali di vibrazione delle strutture al fine di evitare processi di risonanza per convergenza di frequenza terreno/struttura. Considerando che le indagini effettuate nel territorio correghese indicano generalmente frequenze fondamentali di terreni  $F_0$  comprese tra 0.6 e 1.0 Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione  $T$  compreso tra 0.9 e 1.7 sec.

Nelle verifiche di potenziale pericolosità di liquefazione e quando siano previste profondità di scavo che richiedono le verifiche di stabilità dei fronti di sbancamento, sono da utilizzare valori di  $FA.PGA$  ed  $a/g$  max non inferiori a quelli visualizzati nelle cartografie di piano (paragrafo elaborati di riferimento), dei fattori di amplificazione della PGA e delle accelerazioni massime attese in superficie  $a/g$  max.

- e. Nelle aree costituite da terreni di riporto e/o resti di attività antropica, con spessori maggiori o uguali a 3 m l'azione sismica è da determinare mediante codice di calcolo ed è da definire la caratterizzazione geotecnica dei materiali, in base alle risultanze degli stessi sono da sviluppare la stima dei potenziali cedimenti statici e dinamici e in funzione delle tipologie dei riporti/resti, qualora a comportamento granulare, la stima della pericolosità di liquefazione.
- f. Nelle aree di cava e in quelle aree nelle quali sono previsti scavi che si approfondiscono a quote sottostanti -2,0 m dal piano di calpestio è da effettuare la caratterizzazione geotecnica dei materiali, da sviluppare l'analisi di potenziale pericolosità di liquefazione e la verifica di potenziale instabilità dei profili di scavo sia in condizioni statiche che in presenza di sollecitazione sismica.

## 2. CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA (CLE)

La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) rappresenta l'individuazione delle funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un sisma, affinché l'insediamento urbano conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche. La loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale.

Gli elaborati della CLE individuano perciò quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:

- Operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza;
- Interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

### DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO: CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA

Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che:

- gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
- sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza, quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$  o, per le aree,  $H > d$ . Ossia l'altezza (H) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell'area di emergenza (d).<sup>4</sup>

### 3. DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA

#### AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA:

Relativamente agli aspetti inerenti la riduzione del rischio idraulico, gli interventi dovranno dare atto delle disposizioni riferite a:

- a) per i canali di bonifica si applicano le distanze di tutela definite dal T.U. 1775/1933, quelle specificate dal vigente regolamento di polizia idraulica "*Regolamento di polizia idraulica per la conservazione e la vigilanza delle opere pubbliche di bonifica e irrigazione*" assunto dal Consorzio Bonifica dell'Emilia Centrale, in relazione alle opere/attività inerenti la rete consortile;
- b) il "*Piano di Gestione del Rischio Alluvioni*" (PGRA) in relazione agli scenari di pericolosità individuati.

L'elaborato della rete idrica superficiale comunale, oltre a definire la tipologia e funzione d'uso degli assi idrici, individua le zone nelle quali sono stati realizzati interventi idrici strutturali e le aree che presentano condizioni di criticità. Tale analisi finalizzata alla riduzione della pericolosità idraulica, che integra gli elaborati cartografici del PGRA 2019, individua gli areali nei quali si applicano le misure di cui alla D.G.R. 1300/2016 con le modalità ivi definite.

#### Indirizzi per evitare - mitigare danneggiamenti a beni e strutture

Al fine di ottenere la compatibilità degli interventi di trasformazione del territorio per le condizioni di pericolosità idraulica sono da adottare le modalità di seguito esposte:

- Nelle aree di nuovo insediamento in zone di difficoltoso drenaggio, dovrà essere prevista una sopraelevazione corrispondente alle quote delle strade adiacenti ai siti di intervento o come minimo di 0,5 m, rispetto al piano campagna esistente; dette sopraelevazioni dovranno essere idoneamente incrementate nelle aree con presenza di barriere idrauliche non dotate di cunette con bypass. Oltre a ciò, nelle aree esondabili è da evitare la realizzazione di opere destinate allo stoccaggio temporaneo o permanente di solidi, liquidi e liquami inquinanti. Qualora risultassero in essere dette tipologie di opere è opportuno prevedere la loro messa in sicurezza mediante interventi di presidio ambientale quali protezioni dei siti di stoccaggio, contro arginature, sopraelevazione dei corpi arginali, ecc.
- Per evitare incrementi di carico idraulico negli assi idrici di scolo superficiale, conseguenti all'aumento di aree impermeabilizzate nei siti di nuovo insediamento, nelle aree superiori a 10 ha nelle quali le trasformazioni comportino una impermeabilizzazione maggiore o uguale al 30%, dovranno essere eseguite idonee aree di ritenzione delle acque piovane; queste ultime composte da un doppio sistema di raccolta uno dei quali destinato alle acque bianche e un secondo per l'accumulo delle acque di testa di pioggia (primi 5 mm). Le acque bianche saranno gradualmente restituite alla rete idrica superficiale dopo un adeguato intervallo di tempo dalla fase di piena della rete superficiale. Le

<sup>4</sup> [Linee Guida per l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza \(CLE\)](#) – Roma, giugno 2012. Commissione tecnica per la microzonazione sismica (articolo 5, comma 7 dell'OPCM 13 novembre 2010, n. 3907.

teste di pioggia dovranno essere collegate con idoneo scarico regolamentato ai collettori di trasmissione a impianti di trattamento acque reflue.

Non devono essere realizzati corpi di fabbrica interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione quali:

- pareti e solaio di base a tenuta d'acqua
- utilizzo di accorgimenti costruttivi che evitino la possibilità di ingresso delle acque
- impianti elettrici realizzati con modalità che consenta il loro funzionamento anche in caso di allagamento
- sistemi di sollevamento delle acque, ecc....

#### 4. DISPOSIZIONI NORMATIVE PER PREVENIRE IL RISCHIO DI EMISSIONI DI GAS DAL SOTTOSUOLO

Le emissioni gassose fuoriuscenti dal sottosuolo che possono determinare condizioni di rischio per l'incolumità o per la salute sono principalmente correlabili alla presenza di metano negli acquiferi confinati e del radon (quest'ultimo presente negli acquiferi, nei gas naturali, nelle rocce). Gli acquiferi confinati nelle zone della media pianura, come il territorio correggese, riscontrabili alle profondità sottostanti -80/-100 m dal piano campagna, contengono generalmente metano: quando le acque di pozzo sono trasportate in superficie la diminuzione della pressione e l'aumento della temperatura determinano l'emissione dei gas in esse disciolti che, se entrano all'interno di ambienti chiusi, possono accumularsi generando condizioni di rischio di esplosione.

Simili situazioni di confinamento sussistono anche per il radon, riscontrato in percentuali anomale in corrispondenza di risalite di metano che funziona come vettore di trasporto del radon.

Il radon nel territorio della Regione Emilia Romagna (ARPAE; 10/2007) è stato rilevato in concentrazioni ( $43 \text{ Bq/m}^3$ ) medio basse rispetto alla media nazionale ( $70 \text{ Bq/m}^3$ ); le concentrazioni raccomandate dalla Commissione delle Comunità Europee del 20/12/2001, per residenze esistenti corrispondono a  $400 \text{ Bq/m}^3$ , mentre per quelle di nuova costruzione equivalgono a  $200 \text{ Bq/m}^3$ .

Nella parte a settentrionale della provincia di Reggio Emilia, zone a nord dell'Autostrada del Sole le rilevazioni di ARPAE, 2001, hanno evidenziato concentrazioni radon  $\leq 50 \text{ Bq/m}^3$ .

#### Indirizzi di prevenzione per evitare le emissioni gassose dal sottosuolo

Al fine di evitare l'accumulo di gas in ambienti destinati a residenza e/o ad attività lavorative sono da adottare le misure di seguito espone:

- evitare l'alloggiamento di autoclave per acque di pozzo in ambienti chiusi;
- aerare gli ambienti;
- aspirare ed espellere l'aria interna specialmente in seminterrati o interrati;
- ventilare forzatamente i vespai.

#### Art. 8.3 - Potenziamento della permeabilità dei suoli e mitigazione dell'isola di calore

1. Le dotazioni ecologico ambientali, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde, dovranno attenersi alle seguenti disposizioni:
  - a) la valorizzazione di alberature, filari, macchie esistenti e/o delle sistemazioni a giardino di valore storico/testimoniale o comunque di consolidata presenza nel contesto ambientale,
  - b) la valorizzazione delle aree verdi tenute a coltivo, particolarmente nelle pertinenze in prossimità delle aree agricole.
2. Le dotazioni ecologico ambientali di cui al precedente comma 1 sono realizzate direttamente dai soggetti attuatori all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento o nelle aree interessate dalla Rete Ecologica Locale su specifico accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale e i proprietari delle aree (se differenti dai soggetti attuatori).
3. La realizzazione delle dotazioni ecologico ambientali, laddove richieste, sarà condizione per la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA).
4. In caso di manifesta impossibilità a provvedere direttamente alla messa a dimora degli elementi



arborei e vegetazionali di cui ai precedenti commi 1 e 2, tale prestazione potrà essere monetizzata secondo gli importi fissati da specifica Delibera di Giunta.

5. I proventi di tali monetizzazioni saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale, per realizzare interventi pubblici in attuazione della Rete Ecologica Locale di cui al successivo **TITOLO 9**.

#### **Art. 8.4 - Contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Gli interventi di Nuova Costruzione (NC) dovranno dimostrare il rispetto delle prestazioni energetiche minime previste dalla normativa vigente.
2. In applicazione dei criteri di cui all'art.8 - lettera d) della LUR, in caso di Accordo Operativo, Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, o per talune casistiche di intervento di cui al precedente **art.1.5**, sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga requisiti prestazionali in materia di efficienza energetica superiori a quelli minimi di legge.
3. Il Regolamento Edilizio Comunale disciplina le caratteristiche e il posizionamento degli impianti fotovoltaici sugli edifici.
4. Ai sensi dell'art.4, comma 1-ter del DPR.380/2001 e smi, nei casi previsti, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio (in caso di Parcheggi pubblici) e/o l'installazione (in caso di parcheggi pertinenziali) di impianti per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto riportato nel REC.

#### **Art. 8.5 - Contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso**

1. Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria, si applica quanto previsto dall'art.24 delle Norme Tecniche di attuazione del PAIR (Piano Aria Integrato Regionale).
2. La riduzione dell'inquinamento atmosferico e acustico deve essere perseguita agendo sulle emissioni, nel rispetto della legislazione vigente, attraverso le specifiche disposizioni previste nel Regolamento Edilizio Comunale e le politiche di riduzione del traffico e promozione della mobilità dolce previste dalla Strategia.
3. Per la riduzione dell'inquinamento luminoso dovranno uniformarsi al vigente "Piano della Luce".
4. Allo scopo di ridurre l'inquinamento luminoso, in ottemperanza delle norme di PTCP, gli interventi di trasformazione dell'esistente che si realizzano entro un raggio di 15 km dall'Osservatorio Astronomico di Scandiano riportato con apposito perimetro nella "Tavola dei vincoli", devono uniformarsi alle disposizioni di cui alla L.R. 19/2003 e alle direttive di applicazione di tale legge (del G.R. n° 2263 del 29/12/2005 come modificata dalle D.P. G.R. n° 1688/2013 e n° 1732/2015).

#### **Art. 8.6 - Misure per la bonifica dei siti contaminati**

Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati sono soggetti alle disposizioni della parte IV del D.Lgs 152/2006 che definisce procedure, criteri e modalità per l'eliminazione delle sorgenti inquinanti e per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti.

#### **Art. 8.7 - Depuratore e rete fognaria**

1. In corrispondenza del depuratore individuato in cartografia è prescritta una fascia di rispetto di 100 ml. con vincolo assoluto di inedificabilità per fini diversi dalla realizzazione delle attrezzature tecnologiche per la depurazione delle acque reflue.
2. Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti entro il limite di arretramento dal depuratore, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventualmente di cambio di destinazione d'uso finalizzati alla conversione in usi compatibili in base ai pareri degli Enti competenti su specifici progetti d'intervento volti al miglioramento delle condizioni ambientali.
3. In ogni caso, all'interno della zona di rispetto del depuratore, si applicano le prescrizioni di cui al D. Lgs. 152/06 e s.m.i..
4. In riferimento alla rete fognaria, anche se non evidenziata nella cartografia, è prescritto il rispetto delle seguenti distanze minime dall'asse delle condotte richieste dal soggetto gestore (IREN):



FOGNATURE	
Diametri	ML
DN 400<500	3,00 per parte
DN 500<1000	4,00 per parte
DN >1000	5,00 per parte

## **TITOLO IX - RETE ECOLOGICA LOCALE (REL)**

### **Art. 9.1 - Articolazione, contenuti e disposizioni generali**

1. Il PUG individua nella tavola QC A2 gli elementi della Rete Ecologica Locale (REL), in applicazione dei disposti dell'art. 5 del PTCP di Reggio Emilia, la quale costituisce, con le sue componenti definite al successivo comma, parte delle dotazioni ecologiche ai sensi dell'art 21 della LUR 24/17.
2. Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal PUG sul territorio comunale, attuati attraverso titoli abilitativi diretti o nell'ambito di Accordi Operativi, concorrono alla realizzazione e al potenziamento della REL, incrementando le dotazioni vegetazionali attraverso gli indirizzi di cui agli articoli successivi.
3. La Rete Ecologica Provinciale nel comune di Correggio si articola nelle seguenti componenti:

#### **Elementi della REP (Rete ecologica provinciale):**

- A. Sistema provinciale Aree Protette del PTCP (art.88 PTCP):
    - Aree di riequilibrio ecologico – ARE (C4)
  - B. Altre aree di rilevanza naturalistica riconosciute
    - Oasi faunistiche (C2) (art.5 PTCP)
    - Zona di tutela naturalistica (C3) (art.44 PTCP)
  - C. Corridoi ecologici fluviali
    - Corridoi fluviali primari (D1) (art. 65, art 40, art 41 PTCP)
    - Corsi d'acqua a uso polivalente (D3) (art 5 PTCP)
  - D. Gangli e connessioni ecologiche planiziali da consolidare e/o potenziare (art.5 PTCP)
    - Corridoi primari planiziali (E2)
    - Corridoi secondari in ambito planiziale (E4)
  - E. Principali elementi di conflitto e di contenimento degli impatti (art.5 PTCP)
    - Principali elementi di frammentazione (G1)
    - Principali punti di conflitto (G2)
    - Varchi a rischio (G3)
  - F. Principali direttrici esterne di connettività
    - Principali direttrici esterne di connettività (H) (art 5 PTCP)
  - G. Aree funzionali diffuse
    - Sistema forestale boschivo (I1) (art. 38 PTCP)
  - H. Aree di collegamento ecologico di rango regionale
    - Zona di protezione dall'inquinamento luminoso (art. 93 PTCP)
4. Gli elementi della Rete Ecologica del comune di Correggio, comprensivi degli elementi a scala provinciale, si articola nelle seguenti componenti:

#### **Elementi della REL (Rete ecologica locale):**

##### **a) Elementi portanti della REL:**

- Corridoi fluviali primari (D1): Canale del Cavo Naviglio, Cavo Bondeno, Canale dei Ronchi, Canale di Correggio, Canale di Prato, Canale di Fazzano, Canale del Cavo Tresinaro, Canale del Cavo Fossa Marza
- Corsi d'acqua a uso polivalente - D3
- Aree di riequilibrio Ecologico (ARE) - Oasi Imbreto, esistente
- Zona di tutela naturalistica (C3)

##### **b) Rete minuta diffusa, composta**

- dal sistema dei canali, costituenti la rete ecologica secondaria
- Oasi faunistica (C2)
- Sistema forestale boschivo (I1) che nel comune di Correggio è rappresentato da "*macchie arborate e filari*";

##### **c) Direttrici di connessione, costituenti la rete ecologica di importanza per la connettività:**

- Corridoi primari planiziali (E2)
- Corridoi secondari in ambito planiziale Cavo Argine (E4);

- d) Infrastrutture ambientali specifiche, che costituiscono specifici progetti di potenziamento e miglioramento delle dotazioni ecologiche:
- A. Area delle attività estrattive: Laghetti di San Prospero, esistente da potenziare
  - B. Casse di espansione del Cavo Naviglio
  - C. Area del Parco Sud, esistente da potenziare
  - D. Aree di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione di via Argine da potenziare
  - E. Area del Parco della Musica - Strategia di progetto
  - F. Area della "Campagna Parco": Parco Agricolo di Via Astrologo e via San Martino, esistente
  - G. Rete Verde Urbana, esistente da potenziare
  - H. Cintura verde (di integrazione degli elementi della rete ecologica con il sistema del verde urbano), esistente da potenziare
  - I. Rete Polivalente di Fruizione, esistente da potenziare
  - J. Area ecologica dei cavi Naviglio e Tresinaro
- e) Nodi della rete, rappresentati dai gangli secondari da consolidare o ricostruire.
5. All'interno degli elementi della Rete Ecologica Locale, si applicano gli indirizzi e le direttive riportate nell'articolo 5 del PTCP.
6. Gli interventi, compresi quelli infrastrutturali, che intercettino tali direttrici, dovranno perseguire il potenziamento degli elementi lineari, naturali e seminaturali, i filari arborati e siepi, le fasce arboreo-arbustive lungo i tracciati dei canali o delle strade.
7. Nelle Infrastrutture ambientali specifiche di cui al punto d) del precedente comma 4, gli interventi possono, come tutti gli altri elementi della REL, essere oggetto di interventi sia pubblici, che privati (attraverso le dotazioni territoriali e/o Ecologico-Ambientali connesse a specifici interventi di trasformazione urbana e territoriale). Di seguito si elenca, per ciascuna infrastruttura specifica, il livello di attuazione degli interventi.
- A. Le Aree delle attività estrattive dismesse: gli interventi devono essere diretti prioritariamente alla conservazione e potenziamento dell'habitat naturale e alla riqualificazione dei fabbricati esistenti volta a garantire una fruizione compatibile dell'area: conclusi e adeguati
  - B. Le Casse di espansione del Cavo Naviglio: gli interventi sono conclusi e adeguati
  - C. L'Area del Parco Sud: gli interventi sono conclusi e adeguati
  - D. Le Aree di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione: gli interventi devono essere diretti prioritariamente alla conservazione e potenziamento dell'habitat naturale: gli interventi sono da completare
  - E. Il "Progetto di realizzazione del Parco della Musica" è impostato secondo le seguenti linee di azione:  
Aree destinate all'acquisizione alla proprietà comunale per il potenziamento delle attrezzature pubbliche a verde, per la messa a dimora di alberature per la fruizione collettiva, coinvolte o coinvolgibili nei processi di rigenerazione urbana indicati dalla Strategia.  
Si tratta di aree che non sono di norma edificabili ma costituiscono dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali. In caso di Accordo Operativo con cessione e/o realizzazione di opere ambientali in loco, è assegnabile una modesta quota edificatoria utilizzabile all'interno o all'esterno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'**art. 1.4**.  
Il Comune può attivare specifiche convenzioni con i privati proprietari per favorire in queste aree il ruolo di dotazioni ecologiche.
  - F. L'Area della "Campagna Parco" deve sottostare alle disposizioni dell'**art.9.3**
  - G e H La "Rete Verde Urbana e Cintura verde" è organizzata sull'integrazione degli elementi della rete ecologica con il sistema del verde urbano:
    - sistema del verde pubblico esistente e/o previsto disciplinato al precedente **art.4.13**, relativamente al quale gli interventi dovranno concorrere a potenziare la funzionalità delle strutture arboree-arbustive in tema di ombreggiamento, riduzione dell'inquinamento, fruizione ricreativa ed estetica, con la formazione di "isole" per piccoli habitat;
    - sistema del verde privato esistente e/o previsto disciplinato ai precedenti **art.5.2** (Disposizioni specifiche per i tessuti urbani residenziali consolidati), realizzato attraverso gli interventi in

regime ordinario.

- connessioni verdi urbane, costituite principalmente da filari arborati a supporto della rete ciclopedonale urbana;

- sistema dei parcheggi esistenti e di nuova realizzazione, che, a eccezione dei parcheggi lungo strada in linea, dovranno prevedere, di norma, stalli realizzati con pavimentazioni drenanti e una dotazione arborea da definire in sede progettuale sulla base delle indicazioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento del Verde: Complessivamente gli interventi sono da completare

I. La "Rete Polivalente di Fruizione" è costituita dalle piste ciclabili e da spazi pubblici verdi sui quali l'amministrazione promuove progetti di valorizzazione e accordi con i privati per la realizzazione di interventi accompagnati dal potenziamento anche delle dotazioni ecologiche: Complessivamente gli interventi sono da completare

J. L'Area ecologica dei Cavi Naviglio e Tresinaro, di progetto deve sottostare alle disposizioni dell'art.9.4

8. All'interno dei "Nodi ecologici strategici" articolati in:

A. Aree delle attività estrattive dismesse

B. Casse di espansione del Cavo Naviglio

C. Bosco produttivo di via Pio la Torre

D. Area di compensazione ambientale di via Gandhi

non sono ammessi interventi trasformativi quali la realizzazione di nuove infrastrutture, nuovi edifici civili, agricoli, industriali e/o artigianali.

All'interno del Nodo "Attività estrattive", in corrispondenza dei poli estrattivi individuati dai Piani Comunali delle Attività Estrattive, le opere di ripristino ambientale avvengono secondo le disposizioni normative degli strumenti di settore vigenti.

#### **Art. 9.2 - Aree di riequilibrio ecologico (ARE)**

1. Sono aree di riequilibrio ecologico le aree naturali o in corso di naturalizzazione, di limitata estensione, inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche che, per funzioni di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali e animali, sono organizzate in modo tale da garantirne la conservazione, il restauro, la ricostruzione.
2. Corrispondono alle aree di particolare interesse sotto il profilo naturalistico, ambientale e paesaggistico, coincidenti con aree di sedime di escavazioni, per i quali si prevede la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, nonché attività escursionistiche e ricreative, secondo forme e modalità che non arrechino pregiudizio allo stato naturale dei luoghi.
3. Le suddette zone dovranno essere disciplinate da specifici progetti di sistemazione e da appositi regolamenti per la loro gestione e fruizione collettiva da predisporre da parte del Comune, sulla base delle direttive del Piano Paesistico Regionale e comunque con l'esclusione di qualsiasi attività suscettibile di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, e di introdurre in qualsiasi forma specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.
4. Fino all'entrata in vigore dei suddetti progetti e regolamenti nelle zone di riequilibrio ecologico sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:
  - attività di vigilanza e di ricerca scientifica, studio e osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
  - interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli che si rendessero eventualmente necessari per rimuovere condizioni di pericolo;
  - la manutenzione dell'apparato vegetazionale, con riferimento anche alle prescrizioni di cui al Regolamento del Verde;
  - gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari;
  - l'esercizio della pesca alle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme provinciali e sulla base di specifico regolamento da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale;

- le attività escursionistiche.
- 5. Entro tali zone sono comunque escluse tutte le attività e le forme di fruizione che possano in qualunque modo danneggiare o compromettere l'equilibrio ambientale ed ecologico esistente.

#### **Art.9.3 – Ambito della Campagna Parco**

1. Il P.U.G. individua nell'Area Multifunzionale della Campagna Parco, prevista nel PRG e non completamente attuata, i comparti volti alla riqualificazione del margine urbano del quartiere denominato Cantona e all'allestimento di un sistema attrezzato per la fruizione dell'ambiente, attraverso apposito programma di iniziativa pubblica.
2. Gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche interne ai perimetri dei comparti sono quelli riferiti ai rispettivi strumenti urbanistici attuativi estesi alle intere superfici interessate.
3. L'attuazione dei PUA è in ogni caso subordinata alla realizzazione integrale delle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico finalizzati alla fruizione ambientale.
4. La capacità edificatoria prevista dai piani particolareggiati per i campi edificatori e gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente ammessi satura la capacità edificatoria di tutte le aree interne ai comparti.
5. Nelle aree che non sono interessate da specifici progetti, sono ammesse le attività agricole e gli interventi edilizi diretti, se e in quanto previsti dalle presenti norme tecniche per le rispettive zone urbanistiche.
6. Nelle aree agricole è vietata:
  - la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
  - l'installazione di serre fisse intensive;
  - la costruzione di laghetti di pesca sportiva e maneggi scoperti;
  - lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici;
  - i trattamenti fitosanitari, antiparassitari e diserbanti effettuati con mezzi meccanici ad aereo-convenzione (atomizzatore con ventola ad aria forzata in funzione).
7. Nelle aree agricole sono ammessi trattamenti che utilizzino esclusivamente prodotti fitosanitari a basso impatto ambientale e quelli definiti dai disciplinari di lotta integrata-biologica.

#### **Art.9.4 – Area ecologica dei cavi Naviglio e Tresinaro**

1. In queste aree si applicano i combinati disposti generali delle "Aree di tutela dei caratteri ambientali di laghi, canali e corsi d'acqua" per quanto riguarda la fascia di rispetto di ml. 50,00 dagli argini e le disposizioni delle diverse "Zone agricole" che vi si sovrappongono.
2. Le aree ecologiche dei cavi Naviglio e Tresinaro saranno disciplinate da specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e da un apposito regolamento per la gestione e fruizione da predisporre da parte dell'Amm.ne Comunale.
3. In queste aree è vietata:
  - la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
  - l'installazione di serre fisse intensive;
  - lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici;
4. Gli interventi di carattere pubblico su strade, canali e altri manufatti dovranno rispettare i criteri di conservazione, restauro e ripristino delle connotazioni ambientali generali. Tali interventi saranno volti a realizzare opere necessarie per l'uso a scopi ricreativi delle aree del canale ecologico da parte di pedoni e ciclisti, con la possibilità di attrezzare ciclopiste, percorsi pedonali attrezzati ecc. o di riservare a tale uso prioritariamente, strade, argini, carraie e tracciati esistenti. La realizzazione di percorsi equestri è ammessa in forma completamente autonoma rispetto ai percorsi pedonali e ciclabili.
5. Per gli insediamenti produttivi esistenti, in dipendenza di specifici e documentati programmi aziendali di razionalizzazione del ciclo produttivo per le attività già in essere, nonché della predisposizione di appositi provvedimenti di miglioramento ambientale e di mitigazione dell'impatto paesaggistico, sono ammessi ampliamenti della Sc all'interno del volume esistente.